PODER LEGISLATIVO

Assembleia Legislativa do Estado do Paraná

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº: 23/2014

AUTORES: COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO

SÚMULA:

APROVA O RELATÓRIO DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO PARA INVESTIGAR POSSÍVEIS IRREGULARIDADES COMETIDAS POR ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS, GARANTIDORAS E SÍNDICOS, NO ESTADO DO PARANÁ.

PROTOCOLO Nº: 6396/2014

00052408

DIRETORIA LEGISLATIVA

DIRETORIA LEGISLATIVA Pág. 02

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 23/14

LIDO NO EXPEDIENTE
CONCEDIDO APOIAMENTO À D. L.
Em, 16 DEZ. 2014
1º Secretário

Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no Estado do Paraná.

Art. 1º Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no Estado do Paraná, constituída pelo Ato do Presidente nº 2/2014, publicado no Diário Oficial nº 618, de 26 de março de 2014, suas conclusões e encaminhamentos.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, ___ de dezembro de 2014.

Deputado PARANHOS
Presidente da CPI

Deputado ROBERTO ACIOLLI
Relator

Deputada CANTORA MARA LIMA
Membro titular

Deputado TADEU VENERI
Membro titular

Deputado ANDRE BUENO
Membro titular

Deputado RASCA RODRIGUES
Membro titular

Deputado LUIZ CLÁUDIO ROMANELLI
Membro titular

16-12-2014 14:41 0006396 1/1

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 032

JUSTIFICATIVA

A presente Proposição tem por objetivo dar cumprimento ao inciso I do art. 38, do Regimento Interno desta Assembleia Legislativa ao apresentar, para ser apreciado e votado pelos nobres Parlamentares, o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no Estado do Paraná.

A referida CPI foi proposta por requerimento do Deputado Roberto Aciolli, e constituída pelo Ato do Presidente nº 2/2014, publicado no Diário Oficial nº 618, de 26 de março de 2014.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 041

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

RELATÓRIO FINAL

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 054

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

1 - ÍNDICE

CPI DOS CONDOMÍNIOS

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 06

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

1 – ÍNDICE

2 – INTRODUÇÃO

3 – DAS REUNIÕES E DILIGÊNCIAS DA CPI

3.1 – DA REUNIÃO DE INSTALAÇÃO DA CPI

3.2 – DAS REUNIÕES ORDINÁRIAS

3.3 – DAS REUNIÕES EXTRAORDINÁRIAS

3.4 – DAS REUNIÕES ESPECIAIS

4 – DO BANCO DE DADOS DA CPI

5 – DAS CONCLUSÕES DA CPI

5.1 – CONCLUSÕES

5.2 - TCP

6 – DOS ENCAMINHAMENTOS DAS CONCLUSÕES DA CPI

7 – DOS AGRADECIMENTOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 074

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

2 - INTRODUÇÃO

CPI DOS CONDOMÍNIOS

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 084

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

2 – INTRODUÇÃO.

Nós Parlamentares da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, tivemos a honra de recepcionar a obrigação advinda do soberano Plenário desta Casa de Leis, de cumprirmos a missão de investigar na forma de inquérito, os serviços de administração e garantia de condomínios no âmbito territorial Paranaense, respeitado o fato determinado a apurar constante do Ato do Presidente nº 02/2014.

O presente relatório objetiva expor de forma clara, precisa e sucinta as conclusões retiradas pelos parlamentares das investigações realizadas. Antes porém, é importante salientar que ao iniciarmos os trabalhos de inquérito nos deparamos com período de Copa do Mundo, com diversos feriados e pontos facultativos, estado de emergência em virtude de enchentes em diversos municípios do Estado que ocasionaram a suspensão dos trabalhos parlamentares da Assembléia Legislativa, e também do período de eleições, fatos que prejudicaram em muito o plano de trabalho e regime de metas inicial.

Pois bem, mesmo com as dificuldades acima relatadas, os membros da CPI acompanhados por excelente equipe técnica, conseguiram em curto espaço de tempo, realizar um bom trabalho de CPI, com resultados efetivos diretamente aplicados à população do Paraná, em especial aos consumidores de condomínios residenciais.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, em parceria
do autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site
http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA Pag.

DIRETORIA LEGISLATIVA Pág. 09

Criamos e executamos um Plano Estratégico de Trabalho coletando opiniões, sugestões, reclamações e denúncias concernentes à condomínios, especialmente por meio do sitio eletrônico de domínio da CPI, acessível no www.cpidoscondominios.com.br.

Temos convicção de que alcançamos os objetivos, conseguindo realizar um "Raio X" dos problemas enfrentados pelos usuários e aferir o grau de satisfação da população e dos consumidores.

Produzimos um Relatório Final, embasado em um Banco de Dados com muitos documentos, que foram todos periciados por profissional habilitado no Conselho Regional de Contabilidade do Paraná, cujo parecer constatou diversas irregularidades na forma indicada pelos reclamantes consumidores, como comprovará o presente Relatório.

Antecipadamente, agradecemos à Comissão Executiva na pessoa de sua excelência o Deputado Presidente, Valdir Luiz Rossoni, que atendeu aos preceitos regimentais, em especial os contidos no § 6º, do artigo 36, dando atendimento preferencial às demandas da CPI.

Agradecemos também, a todos os Deputados integrantes da CPI; ao Deputado Presidente da CPI, Leonaldo Paranhos, pela organização e controle da Secretaria Geral da CPI; ao Deputado Relator, Roberto Aciolli que sempre presente contribuiu com boas idéias, fazendo um maravilhoso trabalho; e aos demais Membros Efetivos, Deputado Tadeu Veneri, Nelson Luersen, Rasca Rodrigues, Cantora Mara Lima e Luiz Claudio Romanelli, pelo brilhantismo, apoio e coragem, que muito colaboraram para o bom desempenho do inquérito e principalmente, pelas conclusões integralmente expressas neste documento.

A CPI, após a constatação de irregularidades, impôs às empresas Administradoras e Garantidoras um Termo de Compromisso Público, onde algumas das empresas envolvidas em irregularidades se comprometeram a rever suas condutas, participando também de um grande mutirão, que será

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, na garantia da autenticidade deste documento, declara que o mesmo foi gerado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 104

realizado pela Defensoria Pública do Paraná, para solucionar problemas dos consumidores.

Assim sendo, convidamos os consulentes a terem acesso às conclusões da CPI, adiante expostas, após relato pormenorizado neste documento, das ações implementadas e, também, por meio do sítio eletrônico da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, onde transparentemente, na integralidade, constará o presente Relatório para acesso de todos e registro futuro.

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
RELATOR DA CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 114

3 – DAS REUNIÕES E DILIGÊNCIAS DA CPI

CPI DOS CONDOMÍNIOS

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 124

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.1 – DA REUNIÃO DE INSTALAÇÃO DA CPI

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA Pag.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

DIRETORIA LEGISLATIVA Pag. 138

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Andre Bueno, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3. Das Reuniões e Diligências da CPI.

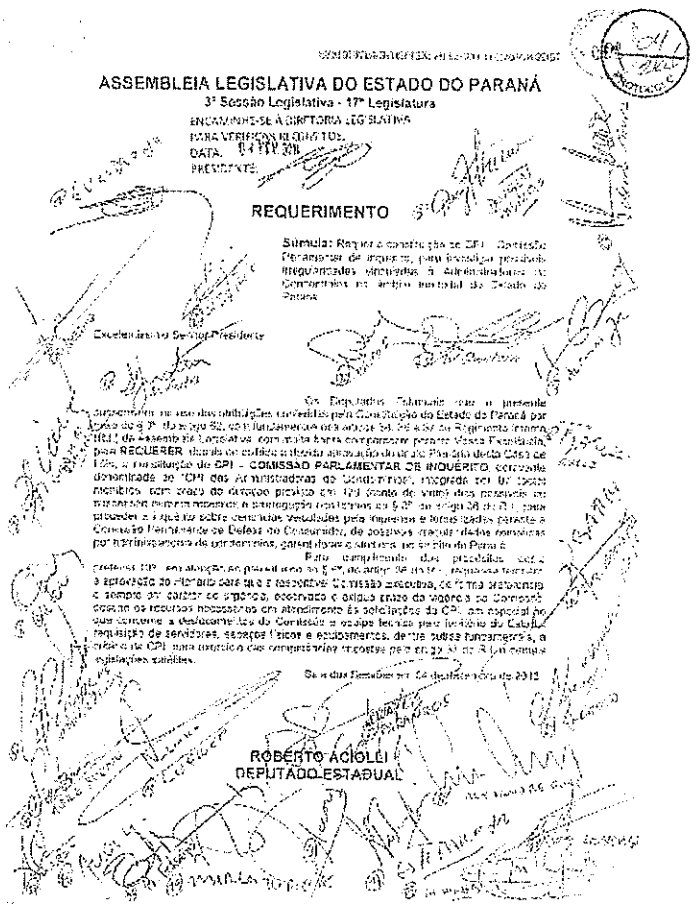
3.1. Do Histórico da Constituição da CPI.

Na data de 04 de Fevereiro de 2014, vinte e sete senhores Deputados subscreveram e protocolaram documento de Plenário endereçado ao Presidente da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, solicitando a constituição de Comissão Parlamentar de Inquérito, nos termos do §3º, do artigo 62, da Constituição do Estado do Paraná, *in verbis:*

> **Art. 62.** A Assembléia Legislativa terá comissões permanentes e temporárias constituídas na forma e com as atribuições previstas nesta Constituição, no Regimento Interno, ou no ato de que resultar a sua criação.
>
> **§ 3°.** As comissões parlamentares de inquérito, que terão poderes de investigação próprios das autoridades judiciais, além de outros previstos no Regimento Interno da Assembléia Legislativa, serão criadas mediante requerimento de um terço dos Deputados, para apuração de fato determinado e por prazo certo, sendo suas conclusões, se for o caso, encaminhadas ao Ministério Público para que promova a responsabilização civil e criminal dos infratores.

O Requerimento nº 000179/2014, sofreu deliberação (discussão e votação) na data de 10 de Fevereiro de 2014, tendo sido aprovado por unanimidade dos presentes em Plenário. Adiante, apresentamos cópia integral do citado documento:

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág 14



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
3ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
ENCAMINHE-SE À DIRETORIA LEGISLATIVA
PARA VERIFICAR REQUISITOS.
DATA:
PRESIDENTE:

REQUERIMENTO

Súmula: Requer a constituição de CPI - Comissão Parlamentar de Inquérito, para investigar possíveis irregularidades ocorridas a Administradoras de Consórcios no âmbito territorial do Estado do Paraná.

Excelentíssimo Senhor Presidente

Os Deputados Estaduais que o presente subscrevem, no uso das atribuições conferidas pela Constituição do Estado do Paraná por artigo 58 § 3º da artigo 82, do Regimento Interno, Lei nº 6.956 de 1973, e na forma regimental, requerem a Vossa Excelência, ouvido o Plenário, para REQUERER ao Governador do Estado a criação da CPI - COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO, conforme denominada de "CPI das Administradoras de Consórcios", integrada por 05 (cinco) membros, com prazo de duração previsto em 120 (cento e vinte) dias corridos, ou superior mediante prorrogação nos termos do § 3º do artigo 36 do RI, para proceder a apuração sobre denúncias veiculadas pela imprensa e formalizadas perante a Comissão Permanente de Defesa do Consumidor, de possíveis irregularidades cometidas por administradoras de consórcios, com sede no Estado do Paraná.

Para cumprimento das atribuições que a referida CPI será incumbida, no § 3º, do artigo 36 do RI, requisitar funcionários e servidores públicos, requisitar a assessoria técnica e especializada, requisitar a colaboração de entidades públicas e requisitar a realização de diligências e exames necessários.

Sala das Sessões em 10 de dezembro de 2013

ROBERTO ACIOLI
DEPUTADO ESTADUAL

Actum Continuum o Presidente da Assembleia Legislativa, Excelentíssimo Senhor Valdir Luiz Rossoni, determinou aos líderes partidários que procedessem à indicação de seus representantes para compor a CPI, refugiando-se no Princípio da Proporcionalidade Partidária, respeitando os seguintes coeficientes calculados pelo respectivo órgão competente:

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA Pág.
DIRETORIA LEGISLATIVA Pág. 154

COEFICIENTES DE COMISSÕES - Composição 7 Membros

RELAÇÃO DOS INDICADOS

Partido/Bloco	Deputados	Coeficiente	Membros
PMDB	13	1,685	1
PSDB	09	1,166	1
DEM	06	0,777	1
PT	06	0,777	1
PDT	04	0,518	1
Bloco PSC/PRB/PMN	07	0,907	1
Bloco PP/PV/PSL	05	0,648	1
		Vagas Preenchidas	7

Em respeito à determinação do Presidente, os partidos políticos procederam às indicações dos Membros Efetivos e respectivos Suplentes, da seguinte forma:

PMDB	Titular: Tenente Kato	Suplente: Stephanes Jr.
PSDB	Titular: Cristina Silveira	Suplente: Rose "Litro"
DEM	Titular:	Suplente:
PT	Titular: Tadeu Veneri	Suplente: Terezinha Wandscheer
PDT	Titular: Andre Bueno	Suplente: Nelson Luersen
Bloco PSC/PRB/PMN	Titular: Parancho	Suplente: Pastor Edson
Bloco PP/PV/PSL	Titular: Rasca Rodrigues	Suplente:

Em virtude da falta de indicação de membros para compor a CPI, das lideranças do partido Democratas e do Bloco Parlamentar integrado pelos Partidos PP, PV e PSL, o Sr. Presidente da Assembleia Legislativa, no

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 167

exercício de competência advinda do Regimento Interno, supriu a omissão, procedendo a indicação na forma da informação abaixo:

Informação

Conforme informações da Coordenadoria de Apoio às Comissões, indico os Deputados Roberto Acioli (PV) para membro titular e Nereu Moura (PMDB), para suplente, nas vagas cedida pelo DEM.

Indico também, o Deputado Elton Weller (PT) para ocupar a vaga de suplente, cedida pelo Bloco PP/PV/PSL.

Sala das Sessões, 24 de fevereiro de 2014.

VALDIR ROSSONI
Presidente

Estando completa a composição de membros da CPI, o Sr. Presidente da Assembléia Legislativa, ato continuo, emitiu o Ato da Presidência n.º 02/2014 constituindo oficialmente a Comissão Parlamentar.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da gabarita
da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site
http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 178

ATO DO PRESIDENTE Nº 2/2014

O Presidente da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 20, inc. XXXII, e tendo em vista o disposto no art. 36, do Regimento Interno,

D E C L A R A

constituída a Comissão Parlamentar de Inquérito, conforme Proposição do Deputado ROBERTO ACIOLLI, apresentada na Sessão Ordinária do dia 4 de fevereiro de 2014, com retificação lida na Sessão Plenária do dia 10 de fevereiro de 2014, contendo vinte e sete assinaturas e autuada nesta Diretoria Legislativa, com a finalidade de *"investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no âmbito do Estado do Paraná"*. A Comissão Parlamentar de Inquérito será composta pelos Deputados Teruo Kato (PMDB), titular e Stephanes Junior (PMDB), suplente; Cantora Mara Lima (PSDB), titular e Rose "Litro" (PSDB), suplente; Roberto Acioli (PV), titular e Nereu Moura (PMDB), suplente, vagas cedidas pelo DEM; Tadeu Veneri (PT), titular e Toninho Wandscheer (PT), suplente; André Bueno (PDT), titular e Nelson Luersen (PDT), suplente; Paranhos (PSC), titular e Pastor Edson Praczyk (PRB), suplente; Rasca Rodrigues (PV), titular e Ellon Welter (PT), suplente pela vaga cedida pelo Bloco PP/PV/PSL. Os trabalhos da Comissão deverão ser processados no prazo de cento e vinte dias, com observância às disposições da Constituição Estadual e do Regimento Interno da Assembleia Legislativa.

Sala da Presidência, em 26 de março de 2014.

Deputado VALDIR ROSSONI
Presidente

Na continuidade foi procedida a convocação dos membros da CPI para a reunião de instalação da Comissão e eleição do Presidente e Relator do inquérito, sendo eleitos o Deputado Roberto Aciolli para a relatoria e o Deputado Paranhos para presidir a Comissão, observe-se:

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 184

ATA DE INSTALAÇÃO E ELEIÇÃO DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos trinta e um dias do mês de março do ano de dois mil e quatorze, na Sala da Presidência, reuniram-se os membros indicados pelas Lideranças, para eleição e instalação da Comissão Parlamentar de Inquérito das Administradoras de Condomínios, constituída pelo Ato do Presidente nº 2/2014, publicado no Diário Oficial da Assembleia nº 618, de 26 de março de 2014, com a finalidade de, nos termos da proposição apresentada, no prazo de cento e vinte dias, *"investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no âmbito do Estado do Paraná"*. Presentes os Deputados Teruo Kato (PMDB), Cantora Mara Lima (PSDB), Roberto Acioli (PV), Tadeu Veneri (PT), André Bueno (PDT), Paranhos (PSC) e Rasca Rodrigues (PV). Ato contínuo, verificado o número legal, passou-se à eleição do Presidente e do Relator. Passando-se para à votação, foram eleitos por unanimidade, para Presidente, o Deputado Paranhos e para Relator, o Deputado Roberto Acioli. Na sequência, assumindo a função de Presidente, o Deputado Paranhos agradeceu a presença de todos e declarou instalada a Comissão. Nada mais havendo a tratar encerrou os trabalhos, e para que produza seus efeitos legais, determinou a lavratura da presente Ata, que, após lida e aprovada, segue assinada por todos os membros da comissão.

Deputado Teruo Kato — Deputada Cantora Mara Lima

Deputado Roberto Acioli — Deputado Tadeu Veneri

Deputado André Bueno — Deputado Paranhos

Deputado Rasca Rodrigues

Na data de trinta e um de março de dois mil e quatorze a CPI recepcionou poderes judiciais para atuação, após a publicação em diário oficial de sua instalação.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade desta documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 194

PROT. N.º 2622
25 Fls.

Atos de Pessoal

Diretorias

PORTARIA Nº 893/2014 - DG

O Diretor-Geral da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, especialmente [illegible]

RESOLVE:

Conforme a [illegible]

[illegible]

Publicação e Cadastramento, Curitiba, 10 de dezembro de 2014.

Nilvanio Donizeti Coelho
Diretor-Geral

Editais e Contratos

[illegible]

Comissões Especiais

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 20

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 – DAS REUNIÕES ORDINÁRIAS

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 21

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2.1 – DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 07 de abril de 2014, na sala de reuniões da Presidência, realizou-se a 1ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 22

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa – 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Recebi Original
em 03/6/14

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri; Deputado Andre Bueno;
Deputada Cantora Mara Lima; Deputado Teruo Kato; Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 1ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito das Administradoras de Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 17h45min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados Paranhos, Roberto Aciolli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues, Tadeu Veneri, Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito das Administradoras de Condomínios, com a finalidade de deliberar sobre a proposta de trabalho e início dos trabalhos da Comissão. Ausente o Deputado Andre Bueno, que protocolou justificativa de ausência. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, explanou aos demais membros os motivos que levaram à instalação da Comissão Parlamentar de Inquérito, e apresentou no telão três vídeos com denúncias colhidas no Programa 190, exibido na emissora de televisão CNT. Na sequência foi apresentado aos membros, via telão, o site criado para a Comissão Parlamentar de Inquérito, no intuito de receber denúncias, cujo endereço é www.cpidoscondominios.com.br. Ato contínuo, O Deputado Paranhos abriu a palavra aos demais membros para sugestões sobre a forma de trabalho. O Deputado Tadeu Veneri questionou sobre o objetivo final da investigação, tendo o Deputado Roberto Aciolli esclarecido que a investigação visa determinar se as práticas cometidas são legais e buscar meios de minimizar os efeitos danosos. Na sequência, o Deputado Tadeu Veneri sugeriu que a equipe técnica elabore estudos sobre os aspectos legais do tema, o colocado em votação foi aprovado por unanimidade. O Deputado Rasca Rodrigues sugeriu a expedição de ofícios para busca de informações sobre os temas investigados pela Comissão junto ao Tribunal de Justiça do Paraná, Delegacia do Consumidor, Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional do Paraná, PROCON/PR e SECOVI, o que colocado em votação foi aprovado por unanimidade. Dando prosseguimento, o Presidente Deputado Paranhos apresentou aos Deputados o plano de trabalho, que após discussão foi aprovado por unanimidade. O Presidente determinou ainda votação para que a Comissão passe a ser denominada Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios – CPI DOS CONDOMÍNIOS, visto a abrangência das denúncias, o que foi aprovado por unanimidade. Na sequência, fez a leitura de

CONFERE COM O ORIGINAL
Nº 7.110.423

Diário OFICIAL Assembleia
Poder Legislativo Estadual

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, em garantia da autenticidade deste documento, atesta que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 237

requerimento, gravado com sigilo, de autoria do Deputado Roberto Aciolli, para expedição de Ofício nº 0003/2014, constante do Arquivo de Documentos Expedidos do Banco de Dados da CPI, proposição que, após discutida, foi aprovada por todos os Deputados presentes. O Senhor Presidente determinou a expedição dos ofícios deliberados na reunião. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 15 de abril de 2014, às 17 horas (após Sessão Ordinária da ALEP), determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO TERUO KATO
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

CONFERE COM O ORIGINAL
MAT. 40.423

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 248

as discussões, os trabalhos, as negociatas, as grandes negociações feitas para que seja colocado mesmo o valor do trabalhador, muitas vezes não aparece. E isso eu aprendi desde muito cedo, a respeitar e entender.

Então, em nome de todos os homenageados, em nome de todas as pessoas aqui que são merecedoras realmente, serem trabalhadores; eu que sou filho de um mecânico e de uma dona de casa, eu sei muito bem o entendimento do que é ser trabalhador. Muito cedo eu comecei, muito jovem, criança. Hoje ainda, se eu voltasse ao tempo, aos meus sete anos, quando eu tive o meu primeiro patrão - é inacreditável, mas é um senhor que está ainda vivo, Sr. Nilson Tosato - eu poderia muito bem dizer, lá na pequenina Céu Azul, oeste do Estado do Paraná, o valor e a honra que isso realmente teve.

Os tempos mudaram, são outras situações, mas respeito realmente quem defende as causas do trabalhador, e num momento como este, Deputada Rose "Litro", homenagear realmente as pessoas que por direito têm a honra de receber isso, é muito gratificante.

Em nome de todos os homenageados, dizer a vocês que é um orgulho muito grande. Que Deus abençoe a todos vocês e a todos os trabalhadores do Estado do Paraná e do Brasil.

Um abraço a todos.

(Aplausos)

(Apresentação do Coral.)

SRA. MESTRE DE CERIMÔNIAS: Deputada Rose "Litro", gostaríamos de fazer alguns agradecimentos, em especial ao Sr. Julio Cesar Bastos Ribas, que neste ato representa o Vice-Governador Flávio Arns; também ao Sr. Caio Coimbra, que vem representando o nosso Deputado Estadual Evandro Júnior; e ao Sr. Nazir Abdalla Chain, que neste ato representa a Secretária de Estado da Família e Desenvolvimento Social, Fernanda Richa. Muito obrigada pela presença de todos.

Senhoras e senhores, a menção honrosa que os nossos homenageados receberão contém os seguintes dizeres: "Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, Prêmio Personalidades Empreendedoras do Paraná. A Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, a Fundação Força Trabalhista do Paraná, Fotrapar, e a União das Associações de Empregados das Cidades Industriais do Estado do Paraná, Unaecic, prestam sua homenagem ao trabalhador em comemoração ao Dia Internacional do Trabalho ao Sr(a). (...), outorgando-lhe a honraria de mérito denominada Prêmio Personalidades Empreendedoras do Paraná, pelos relevantes trabalhos prestados em prol da sociedade em sua 20ª edição. Curitiba, 8 de maio de 2014." Assinam o referido diploma o Deputado Valdir Rossoni, Presidente desta Casa de Leis; os proponentes, Deputada Rose "Litro" e Deputado Ney Leprevost; e o professor Walter César, Presidente da Fotrapar e da Unaecic.

Gostaríamos, antes de fazer as entregas, de convidar os homenageados a virem à frente, de ressaltar que a lista e as indicações são de total responsabilidade da Fotrapar e da Unaecic. Então, caso haja alguma dúvida, solicitamos que sejam tiradas juntamente ao Presidente, professor Walter César.

Neste momento, convidamos a Deputada Rose "Litro", o Deputado Kielse, aniversariante desta noite, para venham à frente, também o professor Walter César, para proceder à entrega dos diplomas. Convidamos as demais autoridades que quiserem participar, por favor, também para acompanhá-los.

Vamos chamar alguns homenageados à frente para representarem todos os trabalhadores, todos os homenageados que vieram nesta noite.

Inicialmente convidamos o funcionário público municipal da cidade de Dois Vizinhos, Sr. Edimarcos Dalagnol, para vir à frente receber o seu diploma. Aí está o Sr. Edimarcos, que recebe a saudação e a salva de palmas também. Saudação carinhosa de todos os colegas homenageados. Convidamos o Sr. Alberto Franco Samways, Diretor Sindical da Fecomércio. Convidamos para receber o seu diploma o Desembargador do Trabalho, Presidente do TRT, Desembargador Altino Pedroso dos Santos. Convidamos a Sra. Claudete Rodrigues da Silva, Presidente do Sindipintores; e também Denilson Pestana da Costa, Presidente da Nova Central Sindical de Trabalhadores. Agora convidamos para que venha à frente o ex-Secretário de Esportes e ex-árbitro de futebol, Evandro Rogério Roman, recebendo a sua homenagem. Convidamos agora a queridíssima personalidade Dona Flora Madalosso Bertolli, empresária. Pedimos que venha à frente Sr. Gilson de Paula da Luz, escritor e jornalista; Sr. Gladir Antônio Basso, Presidente da Federação dos Bancários do Estado do Paraná e do Sindicato dos Bancários de Cascavel; a vendedora externa Inês Pires Santos; convidamos o Sr. João Apoloni, agricultor da região de Goioerê. Solicitamos agora a nossa Deputada Rose "Litro" para que entregue a homenagem a Sra. Josiane Fruet, Chefe da Defensoria Pública; Leonardo Bueno Carneiro, Delegado - COPE; Luiz Fernando Favarro Busnardo, Chefe da Seção de Multas e Recursos; Manoel Augusto Cavalcanti, médico; Mirian Ribeiro da Fonseca - Deputado Cleiton Kielse - Diretora Executiva da Med Prev; Paulo Roberto dos Santos (Payakan), assessor do Governador Beto Richa; Paulo Rossi, Presidente da Central UGT-PR; Toni Nasri Youssef, empresário da comunidade árabe; e Valdir Navarqui, Presidente da Associação de Moradores do Tatuquara.

Convidamos as autoridades a retomarem os seus lugares à Mesa, enquanto, mais uma vez, pedimos uma calorosa salva de palmas a todos os trabalhadores do Paraná, todos os homenageados desta noite.

Para as considerações finais e últimas palavras, passamos a palavra a Deputada Rose "Litro".

SRA. DEPUTADA ROSE "LITRO": Sr. Presidente, esta Presidência agradece a presença das autoridades civis, militares, do corpo consular, dos amigos e familiares do Reinoldo, nossos homenageados, da Banda de Música da Polícia Militar, sob a regência do maestro Reinaldo; Coral Paraná, sob a regência do maestro Paulo Kühn e a maestrina Elisana Kühn, da imprensa, dos telespectadores da TV Sinal em todo o Paraná, bem como dos demais convidados que compareceram, honrando e dignificando o Poder Legislativo Paranaense.

Informamos aos homenageados que ainda não retiraram o seu certificado que o mesmo será entregue ao término deste evento, no Espaço Cultural desta Casa de Leis.

Convido os presentes a ouvirem o Hino do Paraná, após o que declaro encerrada a presente Sessão Solene.

"*LEVANTA-SE A SESSÃO*".

(Sessão Solene realizada no Plenário do Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury, iniciada às 18h30min.)

Processo Legislativo

Comissões Permanentes

Ata da 1ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito das Administradoras de Condomínios

(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 17h45min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados Paranhos, Roberto Aciolli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues, Tadeu Veneri, Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito das Administradoras de Condomínios, com a finalidade de deliberar sobre a proposta de trabalho e início dos trabalhos da Comissão. Ausente o Deputado André Bueno, que protocolou justificativa de ausência. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, explanou aos demais membros os motivos que levaram à instalação da Comissão Parlamentar de Inquérito, e apresentou no telão três vídeos com denúncias colhidas no Programa 190, exibido na emissora de televisão CNT. Na sequência foi apresentado aos membros, via telão, o site criado para a Comissão Parlamentar de Inquérito, no intuito de receber denúncias, cujo endereço é www.guidosvadonminios.com.br. Ato contínuo, O Deputado Paranhos abriu a palavra aos demais membros para sugestões sobre a forma de trabalho. O Deputado Tadeu Veneri questionou sobre o objetivo final da investigação, tendo o Deputado Roberto Aciolli esclarecido que a investigação visa determinar se as práticas cometidas são legais e buscar meios de minimizar os efeitos danosos. Na sequência, o Deputado Tadeu Veneri sugeriu que a equipe técnica elabore estudos sobre os aspectos legais do tema, o colocado em votação foi aprovado por unanimidade. O Deputado Rasca Rodrigues sugeriu a expedição de ofícios para busca de informações sobre os temas investigados pela Comissão junto ao Tribunal de Justiça do Paraná, Delegacia do Consumidor, Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional do Paraná, PROCON/PR e SECOVI, o que colocado em votação foi aprovado por unanimidade. Dando prosseguimento, o Presidente Deputado Paranhos apresentou aos Deputados o plano de trabalho, que após discussão foi aprovado por unanimidade. O Presidente determinou ainda votação para que a Comissão passe a ser denominada Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios – CPI DOS CONDOMÍNIOS, visto a abrangência das denúncias, o que foi aprovado por unanimidade. Na sequência, fez a leitura de requerimento, gravado com sigilo, de autoria do Deputado Roberto Aciolli, para expedição de Ofício nº 0003/2014, constante do Arquivo de Documentos Expedidos do Banco de Dados da CPI, proposição que, após discutida, foi aprovada por todos os Deputados presentes. O Senhor Presidente determinou a expedição dos ofícios deliberados na reunião. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 15 de abril de 2014, às 17 horas (após Sessão Ordinária da ALEP), determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI Relator da CPI dos Condomínios	DEPUTADA CANTORA MARA LIMA Membro
DEPUTADO RASCA RODRIGUES Membro	DEPUTADO TADEU VENERI Membro
DEPUTADO TERUO KATO Membro	Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO Secretária Executiva da CPI

Ata da 2ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios

(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos quinze dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 17h, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Rasca Rodrigues e Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: André Bueno, Cantora Mara Lima e Tadeu Veneri. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata da reunião anterior, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o site da CPI já recepcionou diversas denúncias a serem averiguadas e investigadas pela comissão, motivo pelo qual marcou duas reuniões ordinárias, uma para o dia 29 de abril de 2014, quando serão ouvidas 5 (cinco) vítimas em reunião aberta; e outra para o dia 6 de maio de 2014, para ouvir 3 (três) vítimas em reunião fechada, o que, após discussão, foi aprovado por unanimidade. Na sequência, o Presidente, considerando o prazo reduzido de vigência da Comissão para encerrar a investigação, e ainda a quantidade de denunciantes, sugeriu aos membros que as demais vítimas sejam ouvidas pela equipe técnica, mediante depoimento filmado, o que, colocado em discussão, foi aprovado por unanimidade. O Senhor Presidente determinou que a equipe técnica iniciasse as oitivas o mais breve possível, e determinou a intimação dos depoentes das próximas reuniões ordinárias. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 29 de abril de 2014, às 9h30min, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI Relator da CPI dos Condomínios	DEPUTADO RASCA RODRIGUES Membro
DEPUTADO TERUO KATO Membro	Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 254

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .2– DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 15 de abril de 2014, na sala de reuniões da Presidência, realizou-se a 2ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 264

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Andre Bueno, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Teruo Kato e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 2ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos quinze dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 17h, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Rasca Rodrigues e Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Andre Bueno, Cantora Mara Lima e Tadeu Veneri. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata da reunião anterior, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o site da CPI já recepcionou diversas denúncias a serem averiguadas e investigadas pela comissão, motivo pelo qual marcou duas reuniões ordinárias, uma para o dia 29 de abril de 2014, quando serão ouvidas 5 (cinco) vítimas em reunião aberta; e outra para o dia 6 de maio de 2014, para ouvir 3 (três) vítimas em reunião fechada, o que, após discussão, foi aprovado por unanimidade. Na sequência, o Presidente, considerando o prazo reduzido de vigência da Comissão para encerrar a investigação, e ainda a quantidade de denunciantes, sugeriu aos membros que as demais vítimas sejam ouvidas pela equipe técnica, mediante depoimento filmado, o que, colocado em discussão, foi aprovado por unanimidade. O Senhor Presidente determinou que a equipe técnica iniciasse as oitivas o mais breve possível, e determinou a intimação dos depoentes das próximas reuniões ordinárias. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 29 de abril de 2014, às 9h30min, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

CONFERE COM O ORIGINAL
MAT 40483

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TERUO KATO
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 27

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

as discussões, os trabalhos, as negociatas, as grandes negociações feitas para que seja colocado mesmo o valor do trabalhador, muitas vezes não aparece. E isso eu aprendi desde muito cedo, a respeitar e entender.

Então, em nome de todos os homenageados, em nome de todas as pessoas aqui que são merecedoras realmente, serem trabalhadores: eu que sou filho de um mecânico e de uma dona de casa, eu sei muito bem o entendimento do que é ser trabalhador. Muito cedo eu comecei, muito jovem, criança. Hoje ainda, se eu voltasse ao tempo, aos meus sete anos, quando eu tive o meu primeiro patrão - é inacreditável, mas é um senhor que está ainda vivo, Sr. Nilson Tosato - eu poderia muito bem dizer, lá na pequenina Céu Azul, oeste do Estado do Paraná, o valor e a honra que isso realmente teve.

Os tempos mudaram, são outras situações, mas respeito realmente quem defende as causas do trabalhador, e num momento como este, Deputada Rose "Litro", homenagear realmente as pessoas que por direito têm a honra de receber isso, é muito gratificante.

Em nome de todos os homenageados, dizer a vocês que é um orgulho muito grande. Que Deus abençoe a todos vocês e a todos os trabalhadores do Estado do Paraná e do Brasil.

Um abraço a todos.

(Aplausos)

(Apresentação do Coral.)

SRA. MESTRE DE CERIMÔNIAS: Deputada Rose "Litro", gostaríamos de fazer alguns agradecimentos, em especial ao Sr. Julio Cesar Bastos Ribas, que neste ato representa o Vice-Governador Flávio Arns; também ao Sr. Caio Coimbra, que vem representando o nosso Deputado Estadual Evandro Júnior; e ao Sr. Nazir Abdalla Chain, que neste ato representa a Secretária de Estado da Família e Desenvolvimento Social, Fernanda Richa. Muito obrigada pela presença de todos.

Senhoras e senhores, a menção honrosa que os nossos homenageados receberão contém os seguintes dizeres: "Assembleia Legislativa do Estado do Paraná. Prêmio Personalidades Empreendedoras do Paraná. A Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, a Fundação Força Trabalhista do Paraná, Fotrapar, e a União das Associações de Empregados das Cidades Industriais do Estado do Paraná, Unaecic, prestam sua homenagem ao trabalhador em comemoração ao Dia Internacional do Trabalho ao Sr(a). (...), outorgando-lhe a honraria de mérito denominada Prêmio Personalidades Empreendedoras do Paraná, pelos relevantes trabalhos prestados em prol da sociedade em sua 20ª edição. Curitiba, 8 de maio de 2014." Assinam o referido diploma o Deputado Valdir Rossoni, Presidente desta Casa de Leis; os proponentes, Deputada Rose "Litro" e Deputado Ney Leprevost; e o professor Walter César, Presidente da Fotrapar e da Unaecic.

Gostaríamos, antes de fazer as entregas, de convidar os homenageados a virem à frente, de ressaltar que a lista e as indicações são de total responsabilidade da Fotrapar e da Unaecic. Então, caso haja alguma dúvida, solicitamos que sejam tiradas juntamente ao Presidente, professor Walter César.

Neste momento, convidamos a Deputada Rose "Litro", o Deputado Kielse, aniversariante desta noite, para venham à frente, também o professor Walter César, para proceder à entrega dos diplomas. Convidamos as demais autoridades que quiserem participar, por favor, também para acompanhá-los.

Vamos chamar alguns homenageados à frente para representarem todos os trabalhadores, todos os homenageados que vieram nesta noite.

Inicialmente convidamos o funcionário público municipal da cidade de Dois Vizinhos, Sr. Edimarcos Dalagnol, para vir à frente receber o seu diploma. Aí está o Sr. Edimarcos, que recebe a saudação e a salva de palmas também. Saudação carinhosa de todos os colegas homenageados. Convidamos o Sr. Alberto Franco Samways, Diretor Sindical da Fecomércio. Convidamos para receber o seu diploma o Desembargador do Trabalho, Presidente do TRT, Desembargador Altino Pedroso dos Santos. Convidamos a Sra. Claudete Rodrigues da Silva, Presidente do Sindipintores; e também Denilson Pestana da Costa, Presidente da Nova Central Sindical de Trabalhadores. Agora convidamos para que venha à frente o ex-Secretário de Esportes e ex-árbitro de futebol, Evandro Rogério Roman, recebendo a sua homenagem. Convidamos agora a queridíssima personalidade Dona Flora Madalosso Bertolli, empresária. Pedimos que venha à frente Sr. Gilson de Paula da Luz, escritor e jornalista; Sr. Gladir Antônio Basso, Presidente da Federação dos Bancários do Estado do Paraná e do Sindicato dos Bancários de Cascavel; a vendedora externa Inês Pires Santos; convidamos o Sr. João Apoloni, agricultor da região de Goioerê. Solicitamos agora a nossa Deputada Rose "Litro" para que entregue a homenagem a Sra. Josiane Fruet, Chefe da Defensoria Pública; Leonardo Bueno Carneiro, Delegado - COPE; Luiz Fernando Favaro Busnardo, Chefe da Seção de Multas e Recursos; Manoel Augusto Cavalcanti, médico; Mirian Ribeiro da Fonseca - Deputado Cleiton Kielse - Diretora Executiva da Med Prev; Paulo Roberto dos Santos (Payakan), assessor do Governador Beto Richa; Paulo Rossi, Presidente da Central UGT-PR; Toni Nasri Youssef, empresário da comunidade árabe; e Valdir Navarqui, Presidente da Associação de Moradores do Tatuquara.

Convidamos as autoridades a retomarem os seus ligares à Mesa, enquanto, mais uma vez, pedimos uma calorosa salva de palmas a todos os trabalhadores do Paraná, todos os homenageados desta noite.

Para as considerações finais e últimas palavras, passamos a palavra a Deputada Rose "Litro".

SRA. DEPUTADA ROSE "LITRO": Sr. Presidente, esta Presidência agradece a presença das autoridades civis, militares, do corpo consular, dos amigos e familiares do Reinoldo, nossos homenageados, da Banda de Música da Polícia Militar, sob a regência do maestro Reinaldo; Coral Paraná, sob a regência do maestro Paulo Kühn e a maestrina Elisana Kühn, da imprensa, dos telespectadores da TV Sinal em todo o Paraná, bem como dos demais convidados que compareceram, honrando e dignificando o Poder Legislativo Paranaense.

Informamos aos homenageados que ainda não retiraram o seu certificado que o mesmo será entregue ao término deste evento, no Espaço Cultural desta Casa de Leis.

Convido os presentes a ouvirem o Hino do Paraná, após o que declaro encerrada a presente Sessão Solene.

"LEVANTA-SE A SESSÃO".

(Sessão Solene realizada no Plenário do Centro Legislativo Presidente Anibal Khury, iniciada às 18h30min.)

51260/2014

Processo Legislativo

Comissões Permanentes

Ata da 1ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito das Administradoras de Condomínios

(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 17h45min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados Paranhos, Roberto Aciolli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues, Tadeu Veneri, Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito das Administradoras de Condomínios, com a finalidade de deliberar sobre a proposta de trabalho e início dos trabalhos da Comissão. Ausente o Deputado Andre Bueno, que protocolou justificativa de ausência. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, explanou aos demais membros os motivos que levaram à instalação da Comissão Parlamentar de Inquérito, e apresentou no telão três vídeos com denúncias colhidas no Programa 190, exibido na emissora de televisão CNT. Na sequência foi apresentado aos membros, via telão, o site criado para a Comissão Parlamentar de Inquérito, no intuito de receber denúncias, cujo endereço é www.quadrilhadoscondominios.com.br. Ato contínuo, O Deputado Paranhos abriu a palavra aos demais membros para sugestões sobre a forma de trabalho. O Deputado Tadeu Veneri questionou sobre o objetivo final da investigação, tendo o Deputado Roberto Aciolli esclarecido que a investigação visa determinar se as práticas cometidas são legais e buscar meios de minimizar os efeitos danosos. Na sequência, o Deputado Tadeu Veneri sugeriu que a equipe técnica elabore estudos sobre os aspectos legais do tema, o colocado em votação foi aprovado por unanimidade. O Deputado Rasca Rodrigues sugeriu a expedição de ofícios para busca de informações sobre os temas investigados pela Comissão junto ao Tribunal de Justiça do Paraná, Delegacia do Consumidor, Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional do Paraná, PROCON/PR e SECOVI, o que colocado em votação foi aprovado por unanimidade. Dando prosseguimento, o Presidente Deputado Paranhos apresentou aos Deputados o plano de trabalho, que após discussão foi aprovado por unanimidade. O Presidente determinou ainda votação para que a Comissão passe a ser denominada Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios – CPI DOS CONDOMÍNIOS, visto a abrangência das denúncias, o que foi aprovado por unanimidade. Na sequência, fez a leitura de requerimento, gravado com sigilo, de autoria do Deputado Roberto Aciolli, para expedição de Ofício nº 0003/2014, constante do Arquivo de Documentos Expedidos do Banco de Dados da CPI, proposição que, após discutida, foi aprovada por todos os Deputados presentes. O Senhor Presidente determinou a expedição dos ofícios deliberados na reunião. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 15 de abril de 2014, às 17 horas (após Sessão Ordinária da ALEP), determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO TERUO KATO
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

51261/2014

Ata da 2ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios

(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos quinze dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 17h, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Rasca Rodrigues e Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Andre Bueno, Cantora Mara Lima e Tadeu Veneri. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata da reunião anterior, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o site da CPI já recepcionou diversas denúncias a serem averiguadas e investigadas pela comissão, motivo pelo qual marcou duas reuniões ordinárias, uma para o dia 29 de abril de 2014, quando serão ouvidas 5 (cinco) vítimas em reunião aberta; e outra para o dia 6 de maio de 2014, para ouvir 3 (três) vítimas em reunião fechada, o que, após discussão, foi aprovado por unanimidade. Na sequência, o Presidente, considerando o prazo reduzido de vigência da Comissão para encerrar a investigação, e ainda a quantidade de denunciantes, sugeriu aos membros que as demais vítimas sejam ouvidas pela equipe técnica, mediante depoimento filmado, o que, colocado em discussão, foi aprovado por unanimidade. O Senhor Presidente determinou que a equipe técnica iniciasse as oitivas o mais breve possível, e determinou a intimação dos depoentes das próximas reuniões ordinárias. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 29 de abril de 2014, às 9h30min, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TERUO KATO
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

51262/2014

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 284

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .3– DA 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 29 de abril de 2014, na sala de reuniões das Comissões, realizou-se a 3ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da guarda
da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 29

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Andre Bueno, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Teruo Kato e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 3ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e nove dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 09h30min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Tadeu Veneri, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Andre Bueno e Teruo Kato. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato contínuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que conforme deliberação anterior daria início aos depoimentos de pessoas que têm denúncias sobre a questão dos condomínios, e que nesta data serão ouvidos os primeiros depoimentos, estando presentes para tanto a Sra. Lourdes Alves Pereira, Marilene Novaes, Graciele Besson e Fábio Adriano Wzorec, solicitando que a leitura da Ata da reunião anterior seja feita ao final dos depoimentos. Na sequência, abriu a palavras aos Deputados antes de começar a ouvir os colaboradores. O Deputado Tadeu Veneri e a Deputada Cantora Mara Lima abriram mão, sendo dada a palavra ao Deputado Roberto Aciolli, que cumprimentou os presentes e também abriu mão, para dar início aos depoimentos. Em seguida, o Presidente, convidou a Sra. Lourdes Alves Pereira para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Lourdes Alves Pereira. O Presidente agradeceu a presença da depoente e esclareceu que a comissão tem o intuito de ouvir e tomar providências quanto ao que estiver errado e abriu a palavra para a depoente. A **Sra. Lourdes Alves Pereira** prestou depoimento e esclareceu que tinha um apartamento e, quando o esposo faleceu, passou por dificuldades financeiras, atrasando o pagamento dos condomínios; que sua dívida de seis mil reais teria subido para duzentos mil; que fez acordo com o síndico e pagava a ele para que ele repassasse para a empresa administradora, a Duplique; que não recebeu mais cobrança e, há aproximadamente dois anos, foram policiais em sua casa às seis horas da manhã e a mandaram sair; que não conseguiu levar quase nada e hoje mora de favor. Questionada pelo Presidente Deputado Paranhos, a Sra. Lourdes esclareceu que o apartamento era no edifício Arco-íris e que, inicialmente, pagava o condomínio para uma empresa e só começou a pagar para o síndico quando fez um acordo com ele. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a Sra. Lourdes informou que o síndico deveria repassar o valor pago por ela para a empresa Duplique, que quando a tiraram do apartamento, ela estava pagando os condomínios ao síndico, mas este não lhe dava recibo; que não sabe se o despejo foi por ação judicial; que havia contratado um advogado mas ele não fez nada; que os policiais estavam fardados. Questionada pelo Deputado Tadeu Veneri, a Sra. Lourdes informou que um dos homens que a retirou do apartamento se chamava Amauri, e que o síndico falou que ela tinha que sair, que outras pessoas já foram despejadas do mesmo condomínio; que quando foram no apartamento não lhe deram nenhum papel, simplesmente a

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 30

mandaram sair. **O Deputado Tadeu Veneri sugeriu ao Presidente e ao Relator que fosse convocado o síndico do condomínio para ser ouvido pela CPI para prestar esclarecimentos, o que foi acatado pelos membros presentes.** Dando continuidade ao depoimento, questionada pelo Presidente, a Sra. Lourdes informou que atrasou mais ou menos um ano o pagamento do condomínio após o falecimento do marido, e que quando atrasou não recebia mais os boletos do condomínio e que não recebeu qualquer carta de cobrança. Questionada pela Deputada Cantora Mara Lima, a Sra. Lourdes esclareceu que pagava o síndico em dinheiro e não em cheque e que tem setenta anos de idade, e que o apartamento estava em inventário do seu esposo. **A Deputada Cantora Mara Lima manifestou sua indignação ao caso e ressaltou o direito dos idosos e o dever do Estado de cuidar de seus idosos.** Dando continuidade ao depoimento, respondendo a um questionamento do Deputado Tadeu Veneri, a Sra. Lourdes informou que o inventário ainda não terminou e que tem advogado no inventário e que não é o mesmo que havia contratado para ver a questão do condomínio. **O Deputado Tadeu Veneri sugeriu que a assessoria jurídica da CPI verifique o caso, pois acredita que se estava em inventário o apartamento não poderia ser transferido para terceiros, o que foi acatado pelos membros presentes.** O Presidente perguntou se a depoente tinha algo mais a dizer e esta manifestou sua inconformidade com o ocorrido. Desta forma, o Presidente encerrou o depoimento da Sra. Lourdes e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou a Sra. Marilene Novaes para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Marilene Novaes. O Presidente agradeceu a presença da depoente e esclareceu aos membros da CPI que a Sra. Marilene já havia comparecido na Comissão de Defesa do Consumidor e que ela é ex-funcionária de uma empresa que cuida de condomínios e abriu a palavra para a depoente. A **Sra. Marilene Novaes** prestou depoimento e esclareceu que trabalhou como funcionária de uma empresa de cobrança de condomínio e que hoje é vitima de uma dessas empresas. A empresa para a qual trabalhou cobrava juros legais só nos primeiros 20 dias, após este período cobrava mais 20% a título de honorários, mesmo sem estar em juízo ou com qualquer departamento jurídico, pois quem fazia as cobranças eram os funcionários das empresas, inclusive ela. Após 30 dias de atraso já não era mandado o código de barras nos novos boletos, pois o devedor só podia pagar se não tivesse nenhuma parcela anterior em atraso; eles informavam ao síndico que, apesar de não poder mais cobrar multa superior a 2%, eles cobrariam 20% como honorários. Em 2009 a depoente comprou um imóvel com dívida de condomínio no valor aproximado de R$ 8.000,00 e acreditou que conseguiria fazer um acordo para pagamento, mas não conseguiu. A dívida estava com a empresa Pró-Condômino e ela propôs o pagamento de uma parcela em atraso e uma atual - o que não foi aceito - e mais prestações foram vencendo; depois propôs uma entrada de R$ 4.000,00 o que também não foi aceito; tentou também outros acordos, e a dívida só aumentando, pois não aceitavam receber nem as parcelas que iam vencendo. Desde então teve restrições no condomínio e achou isso errado, pois a dívida não era mais do condomínio, pois a empresa comprava essa divida. Questionada pelo Presidente Deputado Paranhos, a Sra. Marilene informou que trabalhou aproximadamente dois anos na empresa Duplique Crédito e Cobrança, que é do Dr. Luiz Fernando de Queiroz, que também é o dono da Garante; que era orientada a fazer cobranças nos condomínios até tarde da noite e finais de semana, e quando saiu da empresa foi proibida de contar isso; que essa cobrança indiscriminada era determinação da empresa; que ela não sabe se era ordem do Queiroz ou dos gerentes, pois o Queiroz abre várias empresas com nomes diferentes e coloca gerentes para serem seus sócios; que após às 18h ia para os condomínios bater de porta em porta para cobrar dívidas e fazer ameaças; que as dívidas que cobrava eram as que tinham de seis meses a dois anos de

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que veiculado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 31

atraso. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a Sra. Marilene informou que, como funcionária da empresa, tinha que cobrar o que estava no sistema implantado e não podia fazer nenhum tipo de negociação, apenas o pagamento a vista com o valor da planilha que o sistema emitia; que achava os juros abusivos, mas não podia questionar com a gerência senão era mandada embora, que além da Duplique trabalhou na Solução Condomínios, onde tinha mais liberdade de negociar as dívidas. Disse que o dono da Duplique tem por hábito abrir empresas para os gerentes, dando escritório e capital inicial médio de R$ 50.000,00 para abertura dessas empresas, que são diversas espalhadas no Estado e no País; que tinha acesso ao Dr. Queiroz e que quando entrou na empresa fez treinamento de como cobrar, em uma empresa dele chamada Associação de Condomínios Garantidos do Brasil; que todas as normas das diversas empresas eram ditadas pelo Dr. Queiroz que é o verdadeiro dono delas; que nunca ganhou comissão e trabalhava por salário fixo; que o sonho dos funcionários era se tornar Gerente para poder ganhar um escritório próprio; que o síndico administrava o condomínio e contratava estas empresas para que elas repassassem 100% da receita ao síndico e ficassem com o direito de cobrar da forma que quisessem, e o síndico assinava todos os documentos que a empresa pedia, para poder receber todo mês o valor integral das receitas do condomínio. Que trabalhou na época com o Sr. Eli Antunes, que tornou-se sócio da empresa Boanergis Créditos e Cobranças, e quando foi mandada embora, a gerente se chamava Márcia; que após sair da empresa não falou com mais ninguém, e que não tem informações sobre as ações judiciais movidas pela empresa. Questionada novamente pelo Presidente, a Sra. Marilene informou que trabalhou na Duplique e hoje é vítima da Pró-Condômino, que o seu trabalho na Duplique era de cobrar de porta em porta, que não tinha qualquer acesso a ações judiciais, pois estas eram feitas no escritório do Queiroz; que julga que as cobranças eram ilegais por que a lei não permitia mais cobrar multa superior a 2% e eles só mudaram o nome para honorários e continuaram cobrando 20%, porém tal valor não era informado no boleto, mas sempre era cobrado se tivesse atraso; que não possui documentos que comprove, pois a empresa não deixava nenhum funcionário ficar com qualquer documento, e que quando recebia valores, assinava o recebimento no boleto da pessoa. **O Deputado Tadeu Veneri pediu a palavra e sugeriu que os donos das empresas fossem chamados para prestar esclarecimentos à CPI do por quê as cobranças eram feitas desta forma. O Deputado Roberto Aciolli fez um aparte e disse que parece haver um monopólio no ramo, e questionou a Sra. Marilene de quantas empresas o Dr. Queiroz tem em Curitiba,** ao que a depoente informou que deve ser umas trinta, **ao que o Deputado Roberto Aciolli ressaltou causar estranheza o fato de o cidadão ter tantas empresas em nome de gerentes.** Dando continuidade ao depoimento, a Sra. Marilene informou que após procurar programa de TV para reclamar da sua situação, a Dra. Marilza, da empresa Pró-Condômino, mandou-lhe um e-mail dizendo que não forneceriam mais nenhuma informação por ter difamado a empresa, ao que ela respondeu: "*Dra., difamar a empresa em que sentido? Desde que eu estou no imóvel, eu me apresentei, procurei a empresa, me propus a pagar a dívida, que eu comprei já com essa dívida, vocês me negaram. Eu disse no programa que vocês estão me mandando os boletos sem código de barra. Eu tenho todos os boletos de todos esses anos, sem código de barra e eu sei que é ilegal. Onde está a minha postura de difamar a empresa? Eu fui tentar fazer em quatro, cinco anos dentro do imóvel, o único evento que eu quis fazer foi uma festa de 15 anos para a minha filha, que é o que uma mãe dá para um filho. Eu fui proibida de fazer isso, não fiz porque eu não poderia pagar um local mais caro, sendo que eu tinha um salão de festa enorme e eu pago por ele. Vocês também me negaram, então eu quero que vocês me respondam aonde eu difamei a empresa de vocês? Porque além de eu ser uma Senhora honesta, eu também faço curso de Direito, sei que eu não posso mentir, sei que eu não posso difamar empresa*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 32

nenhuma, porque eu vou pagar por isso." E que até hoje ninguém respondeu nada. Questionada pelo Presidente Deputado Paranhos, a Sra. Marilene informou que trabalhou na empresa Solução do Dr. Flávio Bernardi e que lá tinha liberdade para fazer acordos dentro das possibilidades das pessoas, e que a única coisa que eles faziam que ela achava errado era também cobrar 20% no atraso; que se apresentou na CPI de livre e espontânea vontade, mas acreditava que suas alegações poderiam colocá-la em perigo, temendo por sua vida e de sua família, por ser o Dr. Queiroz uma pessoa poderosa. Quanto à sua dívida, informou que a empresa estava cobrando R$ 59.000,00 e que, segundo seu advogado, a dívida real era de apenas R$ 16.000,00, que quando comprou o apartamento a dívida era apenas R$ 8.000,00, e que comprou por que o preço estava bem abaixo do mercado, e acreditou que seria fácil negociar a dívida, pagando uma entrada de R$ 4.000,00 mais parcelas, mas não conseguiu. Questionada novamente pelo Deputado Roberto Aciolli, a Sra. Marilene esclareceu que seu imóvel foi penhorado para a empresa Pró-Condômino, e que acreditava que estas empresas faziam trabalho de agiotagem, pois compravam dívidas e incorporavam os juros que queriam. Questionada, por fim, pelo Presidente, a Sra. Marilene esclareceu que não possuía documentos da época que trabalhou nas empresas e que era sua palavra contra a do Queiroz, mas que tinha todas as planilhas do seu caso específico. Desta forma, o Presidente encerrou o depoimento da Sra. Marilene e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou a Sra. Gracielle Besson para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão, realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Gracielle Besson. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para a depoente. A **Sra. Gracielle Besson** prestou depoimento e esclareceu que mora em um apartamento financiado pela COHAB no Conjunto Santa Efigênia III e que o valor do condomínio era baixo e podia pagar, porém o valor aumentou muito e que, por problemas familiares não conseguiu pagar, atrasou e quando foram tentar um acordo na empresa Assiscon, na Avenida Cândido de Abreu, eles só aceitavam se pagasse o total por eles apresentados; que por diversas vezes apresentou proposta de parcelamento da dívida mas não aceitaram, até que foi chamada no fórum pela Baiak e Assiscon, que atuavam juntas na Avenida Cândido de Abreu; que contratou uma advogada para ir na audiência mas queriam que ela pagasse o valor de R$ 71.000,00 em 10 vezes, o que era impossível, pois era quase o valor do seu apartamento, e que a advogada falou que não podia fazer nada, constando no processo como acordo recusado. Depois disso, há uns dois anos, pediu um relatório da dívida e foi dado um documento onde constava dívida de R$ 14.000,00 e valor total a pagar R$ 71.000,00, e que desde então não pode fazer nada no condomínio. Neste momento, o **Deputado Tadeu Veneri solicitou a palavra e esclareceu que é totalmente legal a limitação dos atos no condomínio para quem está em atraso, e que a CPI não pode defender que pessoas com o condomínio em atraso tenham os mesmos direitos de quem está em dia, mas, sim, de investigar a legalidade do aumento das dívidas nos valores denunciados, fazendo as pessoas perderem seus apartamentos.** Feito o aparte, a Sra. Gracielle continuou seu depoimento informando que no seu condomínio outras pessoas já perderam seus apartamentos para a Baiak e Assiscon e que o seu apartamento foi penhorado, e atualmente não está trabalhando pois está se tratando de depressão e que tem também uma divida com a COHAB e não consegue pagar por que a COHAB exige a quitação do condomínio. Questionada pelo Deputado Tadeu Veneri, a Sra. Gracielle informou que não sabe se há clausula no contrato da COHAB que vincule ao pagamento do condomínio, e que esta informação foi dada de forma verbal na agência da COHAB, e que o único documento que recebeu recentemente da COHAB foi solicitando a retomada do imóvel. O **Deputado Tadeu Veneri fez um aparte para informar que o condomínio não pode estar vinculado ao contrato de financiamento da**

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que o visualizado através do site.
DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 33

COHAB e que quem deu tal informação equivocou-se, solicitando que fosse juntado aos documentos da CPI cópia do contrato padrão da COHAB e até mesmo o da Sra. Gracielle. A Sra. Gracielle continuou seu depoimento informando que pode fornecer cópia do contrato e que não sabe se tem qualquer previsão nele quanto ao pagamento do condomínio, mas que ao tentar negociar a dívida com a COHAB lhe disseram que não podiam fazer nada enquanto não houvesse a quitação do condomínio, senão eles perderiam o apartamento para o condomínio, e daí ela não conseguiu mais pagar a COHAB. Questionada pelo Presidente, a Sra. Gracielle informou que comprou o apartamento direto da COHAB há uns sete anos e que por alguns períodos atrasou o pagamento da COHAB, mas sempre conseguia renegociar e que até maio estava pagando os parcelamentos quando então atrasou novamente e a COHAB não aceitou mais receber sem a quitação do condomínio, através de informação verbal e que desde maio não consegue mais acessar seus boletos no site da COHAB. Informou ainda que a empresa que cobrava o condomínio quando comprou o apartamento era a Garante, depois mudou para a Assiscon e Baiak, que é a mesma coisa, e que há três meses mudou novamente para outra empresa que acredita ser do mesmo grupo, e que seu apartamento hoje vale no máximo R$ 100.000,00. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a Sra. Gracielle informou que a empresa que não aceitou suas propostas de parcelamento da dívida de condomínio foi a Assiscon e Baiak e que a dívida existia há muitos anos não sabendo lembrar quando começou, pois eles dificultavam muito e virou uma bola de neve, que não recebia código de barras nos boletos de condomínio depois do atraso e que a planilha de valor devido, R$ 14.000,00, e valor a ser pago, R$ 71.000,00, era do ano de 2012, não sabendo o valor da dívida hoje; informou ainda que antes de atrasar recebia os boletos para pagamento corretamente. **O Deputado Roberto Aciolli questionou os membros se tais dívidas gerariam protesto, ao que o Deputado Tadeu Veneri informou que não, mas que o imóvel é penhorado e vai a leilão, mas que se o valor da venda for inferior ao valor da dívida o restante da dívida permanece. O Deputado Roberto Aciolli ressaltou a intenção da CPI em descobrir por que a dívida cresce de forma tão absurda, com qual intenção, se fosse para o credor perder o imóvel, quem estaria ganhando, pois segundo o Deputado, se um contador analisar os valores dentro dos juros legais, acredita-se que as dívidas seriam bem menores. Posta tal situação, o Deputado Tadeu Veneri sugeriu trazer para a CPI peritos em contabilidade e ainda que seja analisado pela equipe jurídica se há falhas no lançamento originário, o que anularia o processo inteiro e solicitou também que seja ouvido o Ministério Público.** O Presidente Deputado Paranhos agradeceu os indicativos dos Deputados e solicitou à Sra. Gracielle que fornecesse cópia dos documentos que tivesse para a CPI, e também o nome do atendente da COHAB ou qualquer outra informação que venha a saber e considere importante, encerrando o depoimento da Sra. Gracielle e agradecendo a presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Fábio Adriano Wzorec para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão, realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade devidamente assinado por ele; o Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para o depoente. O **Sr. Fábio Adriano Wzorec** prestou depoimento e esclareceu que residia no Condomínio Verde Espaço no Campo Comprido e que a administradora é a Pró-Condômino; que em outubro de 2011 atrasou o pagamento do condomínio por problemas financeiros, após seis meses de atraso procurou a administradora para fazer acordo e eles cobraram o equivalente a um ano de condomínio, ao que ele não concordou com o valor e fez proposta de pagar uma parcela atual e uma em atraso para quitar a dívida e não acumular nova dívida, o que foi negado pela administradora que queria o valor integral apresentado por eles; passados mais seis meses tentou novamente uma composição amigável, propondo um valor de entrada e o parcelamento do restante o que novamente foi negado, o valor

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 348

que eles apresentaram era com multa, correção, juros e honorários advocatícios. Em 27 de dezembro de 2013 eles pediram R$ 13.168,00 e que à vista ficava em R$ 12.790,00, valores estes com honorários inclusos, fez então uma proposta de pagar uma entrada de R$ 2.500,00 e parcelar o restante; eles disseram que parcelariam em mais 16 vezes de R$ 1.000,00 ao que o depoente não aceitou, pois seria uma entrada de R$ 2.500,00 mais R$ 16.000,00. Novamente, em 24 abril deste ano, procurou a administradora para tentar quitar o débito pois estava vendendo o apartamento para se livrar da dívida e foi informado que agora o débito era R$ 16.559,00; depois disso foi informado que eles entraram com processo. Na última tentativa de acordo, o advogado da empresa foi bem grosseiro e disse que não faria nenhum acordo pelo motivo do depoente ter procurado um programa de televisão para reclamar. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli, o Sr. Fábio informou que o valor atual do condomínio, mensal, era de R$ 350,00, que estava em atraso desde outubro de 2011, e que o valor real da dívida era R$ 9.751,54. Questionado pelo Presidente Deputado Paranhos, o Sr. Fábio informou que na planilha apresentada a ele tem correção de R$ 829,00, juros de R$ 1.500,00, totalizando R$ 12.335,00 e cobraram honorários e custas, dando um total de R$ 16.560,00. **O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para manifestar sua preocupação quanto à informação do depoente de que não fariam acordo por ele ter procurado um programa de televisão para reclamar, pois o Deputado via nesta postura uma forma de ameaça ao cidadão, que buscou a TV como recurso.** Após este aparte, o Deputado Roberto Aciolli questionou o Sr. Fábio, que informou que residia no imóvel desde junho de 2011, e que da última vez que procurou a empresa já estava negociando o apartamento, mas não conseguiu concluir a venda por não conseguir acordo quanto ao condomínio, pois eles sabiam que ele estava tentando vender o apartamento. **O Presidente Deputado Paranhos observou que a empresa pode ter proposto a ação judicial para inibir a venda, e questionou o depoente se havia mais alguém com problemas no condomínio dele**. O Sr. Fábio informou que não tem conhecimento de outros inadimplentes, mas que no boleto de condomínio vem discriminado uma valor de R$2,00 por condômino, com a descrição *Taxa de Inadimplência* e que, totalizando os 384 apartamentos do condomínio, ele acreditava que a empresa receberia duas vezes. **Dito isto, o Presidente questionou se esta taxa seria legal, ao que o Deputado Roberto Aciolli ressaltou que seria um ponto a ser investigado pela CPI**. O assessor Jorge Grillo pediu a palavra e explicou que a cobrança é legal no condomínio, mas que no caso de garantidoras, elas ganhariam em dobro com esta taxa, pois quando recebiam o atrasado não repassavam para o condomínio. **O Presidente Deputado Paranhos, propôs aos membros da CPI que a equipe jurídica da CPI acompanhasse do Sr. Fábio em uma visita à empresa Pró-Condômino para propor um acordo o que foi aceito por unanimidade pelos membros.** Dando sequência, o Presidente questionou o Sr. Fábio se havia algo a acrescentar e este relatou que além de pagar os honorários advocatícios da empresa como condômino e devedor, ainda terá que arcar com honorários de advogado para defendê-lo em juízo. O Presidente encerrou o depoimento do Sr. Fábio e agradeceu a presença, determinando que a equipe jurídica marque data para acompanhá-lo à empresa. Na sequência, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. O Presidente solicitou aos presentes a aprovação do envio de ofícios ao síndicos dos condomínios citados em depoimentos realizados para a CPI, e também das denúncias do site, para que enviem a esta CPI, cópia de documentos e contratos para prestação de contas e análise; solicitou ainda o envio de ofícios à Junta Comercial, solicitando informações sobre as empresas relacionadas a condomínio registradas no Paraná, o que foi aprovado pela unanimidade dos presentes. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 354

presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 06 de maio de 2014, às 9h30min, a ser realizada a portas fechadas para garantir o sigilo dos depoentes, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DERUTADO TADEU VENERI
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 36

PROJETO DE LEI 294/2013. Autor: Paranhos. *Institui a semana de conscientização e combate a anorexia, bulimia e transtornos alimentares no Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. PÉRICLES DE MELLO. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 19- PROJETO DE LEI 260/2014. Autor: Luiz Eduardo Cheida.** *Dota de infraestrutura Cicloviária rodovias, avenidas e ruas de áreas urbanas em território paranaense e dá outras providências.* **RELATOR: DEP. PASTOR EDSON PRACZYK. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. 20- PROJETO DE LEI 206/2014. Autor: Ney Leprevost.** *Fica instituído, no âmbito do Estado do Paraná, a obrigatoriedade de afixar nos elevadores de edifícios comerciais placas alertando sobre as consequências da discriminação e preconceito.* **RELATOR: DEP. TADEU VENERI. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. 21- PROJETO DE LEI 742/2013. Autor: Toninho Wandscheer.** *Inclui o parágrafo 9° ao art. 2° da lei nº 16.595 de 26 de outubro de 2010.* **RELATOR: DEP. LUIZ CLAÚDIO ROMANELLI. PARECER: CONCEDIDO VISTA ao Dep. Ademar Traiano. 22- PROJETO DE LEI 363/2014. Autor: Tadeu Veneri.** *Inclui o dia 19 de agosto como dia estadual de luta da população em situação de rua no calendário oficial do Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. ALEXANDRE CURI. PARECER: ADIADO pela ausência do Relator. 23- PROJETO DE LEI 383/2014. Autor: André Bueno.** *Institui o benefício assistencial de caráter financeiro nos casos de gestação múltipla no Estado do Paraná e estabelece outras providências.* **RELATOR: DEP. TERCÍLIO TURINI. PARECER: ADIADO pelo Relator. 24- PROJETO DE LEI 422/2014. Autor: Dep. Valdir Rossoni.** *Declara de Utilidade Pública O Instituto Polo Internacional Iguassu, com sede e foro no município de Foz do Iguaçu.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 25- PROJETO DE LEI 276/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração a Lei nº 1.713, de 16 de janeiro de 1954, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL c/ Emenda - Aprovado. 26- PROJETO DE LEI 393/2014. Autor: Dep. Tadeu Veneri, Dep. André Bueno, Dep. Cantora Mara Lima, Dep. Pedro Lupion e Dep. Tercílio Turini.** *Alteração da Lei nº 9.107, de 30 de outubro de 1989, que concedeu título de utilidade pública e autorizou a doação de imóveis.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado.** Nada mais havendo a tratar e, para constar e produzir efeitos legais, lavrei a presente ata que após lida e aprovada, será assinada pelo Presidente e por mim. Caline Favretto Gondim, Coordenadora desta Comissão.___

Dep. Nelson Justus
Presidente

Caline Favretto Gondim
Coordenadora Mat. 6246___

112004/2014

Comissões Especiais

Ata da 1ª Reunião Extraordinária
da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze, às 16h30min, na Sala de Reuniões anexa ao Plenário, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acioli, Tadeu Veneri, Nelson Luersen e Luiz Claudio Romanelli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima e Rasca Rodrigues. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a 1ª Reunião Extraordinária da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato continuo, o Presidente esclareceu sobre a necessidade de deliberação, com urgência, sobre o calendário dos atos da CPI, tendo em vista os últimos acontecimentos gerados pelas enchentes no Estado, bem como o inicio da Copa do Mundo de Futebol, que alterou o horário de funcionamento desta Casa de Leis em alguns dias, fatos que forçaram o cancelamento de reuniões desta CPI, que precisarão ser redefinidas; informou ainda que a secretaria da CPI constatou que, com as datas e horários previstos para a realização dos próximos jogos da Copa do Mundo, agenda de reuniões da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, e interdição do Plenarinho para reforma, não há disponibilidade de datas, horários e locais para realização de reunião com oitiva de depoentes no mês de julho, o que levará as próximas reuniões para o mês de agosto, após o recesso parlamentar; esclareceu ainda que até o momento não houve aprovação da Mesa Executiva desta Casa de Leis para a promoção do plano de mídia de chamamento ao mutirão de conciliação pretendido por esta Comissão, o que inviabiliza sua realização neste interim. *Após as explicações, o Presidente propôs a suspensão dos trabalhos desta CPI a partir do dia primeiro de julho até o dia quatro de agosto deste ano, quando se retomam os trabalhos parlamentares após o recesso regimental, com o intuito de que esta Comissão não venha a ser prejudicada por questões que fogem do controle destes Parlamentares.* **O Presidente colocou a proposta em discussão, a qual foi aprovada por unanimidade dos presentes.** Dando continuidade à reunião, o Presidente informou que já foi elaborado um novo cronograma de trabalho, considerando a suspensão hora aprovada, e solicitou a secretária da Comissão que distribuísse cópia aos Deputados para que estes tomem ciência do calendário proposto, e havendo a concordância assinem o Ofício nº 00047/2014 desta CPI, para que seja anexado aos arquivos da Comissão. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112005/2014

Ata da 3ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e nove dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 09h30min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acioli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Tadeu Veneri, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Andre Bueno e Tenio Kato. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato continuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que conforme deliberação anterior daria inicio aos depoimentos de pessoas que têm denúncias sobre a questão dos condominios, e que nesta data serão ouvidos os primeiros depoimentos, estando presentes para tanto a Sra. Lourdes Alves Pereira, Marilene Novaes, Graciele Besson e Fábio Adriano Wzorec, solicitando que a leitura da Ata da reunião anterior seja feita ao final dos depoimentos. Na sequência, abriu a palavras aos Deputados antes de começar a ouvir os colaboradores. O Deputado Tadeu Veneri e a Deputada Cantora Mara Lima abriram mão, sendo dada a palavra ao Deputado Roberto Acioli, que cumprimentou os presentes e também abriu mão, para dar inicio aos depoimentos. Em seguida, o Presidente, convidou a Sra. Lourdes Alves Pereira para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Lourdes Alves Pereira. O Presidente agradeceu a presença da depoente e esclareceu que a comissão tem o intuito de ouvir e tomar providências quanto ao que estiver errado e abriu a palavra para a depoente. **A Sra. Lourdes Alves Pereira** prestou depoimento e esclareceu que tinha um apartamento e, quando o esposo faleceu, passou por dificuldades financeiras, atrasando o pagamento dos condominios; que sua divida de seis mil reais teria subido para duzentos mil; que fez acordo com o sindico e pagava a ele para que ele repassasse para a empresa administradora, a Duplique; que não recebeu mais cobrança e, há aproximadamente dois anos, foram policiais em sua casa às seis horas da manhã e a mandaram sair, que não conseguiu levar quase nada e hoje mora de favor. Questionada pelo Presidente Deputado Paranhos, a Sra. Lourdes esclareceu que o apartamento era no edificio Arco-iris e que, inicialmente, pagava o condominio para uma empresa e só começou a pagar para o síndico quando fez um acordo com ele. Questionada pelo Deputado Roberto Acioli, a Sra. Lourdes informou que o sindico deveria repassar o valor pago por ela para a empresa Duplique, que quando a tiraram do apartamento, ela estava pagando os condominios ao síndico, mas este não lhe dava recibo; que não sabe se o despejo foi por ação judicial; que havia contratado um advogado mas ele não fez nada; que os policiais estavam fardados. Questionada pelo Deputado Tadeu Veneri, a Sra. Lourdes informou que um dos homens que a retirou do apartamento se chamava Amauri, e que o sindico falou que ela tinha que sair, que outras pessoas já foram despejadas do mesmo condomínio; que quando foram no apartamento não lhe deram nenhum papel, simplesmente a mandaram sair. **O Deputado Tadeu Veneri sugeriu ao Presidente e ao Relator que fosse convocado o síndico do condominio para ser ouvido pela CPI para prestar esclarecimentos, o que foi acatado pelos membros presentes.** Dando continuidade ao depoimento, questionada pelo Presidente, a Sra. Lourdes informou que atrasou mais ou menos um ano o pagamento do condominio após o falecimento do marido, e que quando atrasou não recebia mais os boletos do condomínio e que não recebeu qualquer carta de cobrança. Questionada pela Deputada Cantora Mara Lima, a Sra. Lourdes esclareceu que pagava o síndico em dinheiro e não em cheque e que tem setenta anos de idade, e que o apartamento estava em inventário do seu esposo. **A Deputada Cantora Mara Lima manifestou sua indignação ao caso e ressaltou o direito dos idosos e o dever do Estado de cuidar de seus idosos.** Dando continuidade ao depoimento, respondendo a um questionamento do Deputado Tadeu Veneri, a Sra. Lourdes informou que o inventário ainda não terminou e que tem advogado no inventário e que não é o mesmo que havia contratado para ver a questão do condomínio. **O Deputado Tadeu Veneri sugeriu que a assessoria jurídica da CPI verifique o caso, pois acredita que se estava em inventário o apartamento não poderia ser transferido para terceiros, o que foi acatado pelos membros presentes.** O Presidente perguntou se a depoente tinha algo mais a dizer e esta manifestou sua inconformidade com o ocorrido. Desta forma, o Presidente encerrou o depoimento da Sra. Lourdes e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou a Sra. Marilene Novaes para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Marilene Novaes. O Presidente agradeceu a presença da depoente e esclareceu aos membros da CPI que a Sra. Marilene já havia comparecido na Comissão de Defesa do Consumidor e que ela é ex-funcionária de uma empresa que cuida de condominios e abriu a palavra para a depoente. **A Sra. Marilene Novaes** prestou depoimento e esclareceu que trabalhou como funcionária de uma empresa de cobrança de condominio e que hoje é vitima de uma dessas empresas. A empresa para a qual trabalhou cobrava juros legais só nos primeiros 20 dias, após este período cobrava mais 20% a título de honorários, mesmo sem estar em juizo ou com qualquer departamento jurídico, pois quem fazia as cobranças eram os funcionários das empresas, inclusive ela. Após 30 dias de atraso já não era mandado o código de barras nos novos boletos, pois o devedor só podia pagar se não tivesse nenhuma parcela anterior em atraso; eles informavam ao síndico que, apesar de não poder mais cobrar multa superior a 2%, eles cobrariam 20% como honorários. Em 2009 a depoente comprou um imóvel com divida de condominio no valor aproximado de R$ 8.000,00 e acreditou que conseguiria fazer um acordo para pagamento, mas não conseguiu. A dívida estava com a empresa Pró-Condômino e ela propôs o pagamento de uma parcela em atraso e uma atual - o que não foi aceito - e mais prestações foram vencendo; depois propôs uma entrada de R$ 4.000,00 o que também não foi aceito; tentou também outros acordos, e a divida só aumentando, pois não aceitavam receber nem as parcelas que iam vencendo. Desde então teve restrições no condomínio e achou isso errado, pois a dívida não era mais do condominio, pois a empresa comprava essa dívida. Questionada pelo Presidente Deputado Paranhos, a Sra. Marilene informou que trabalhou aproximadamente dois anos na empresa Duplique Crédito e Cobrança, que é do Dr. Luiz Fernando de Queiroz, que também é o dono da Garante; que era orientada a fazer cobranças nos condominios até tarde da noite e finais de semana, e quando saiu da empresa foi proibida de contar isso; que essa cobrança indiscriminada era determinação da empresa; que ela não sabe se era ordem do Queiroz ou dos gerentes, pois o Queiroz abre várias empresas com nomes diferentes e coloca gerentes para serem seus sócios; que após às 18h ia para os condominios bater de porta em porta para

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 378

cobrar dívidas e fazer ameaças; que as dívidas que cobrava eram as que tinham de seis meses a dois anos de atraso. Questionada pelo Deputado Roberto Acioli, a Sra. Marilene informou que, como funcionária da empresa, tinha que cobrar o que estava no sistema implantado e não podia fazer nenhum tipo de negociação, apenas o pagamento a vista com o valor da planilha que o sistema emitia; que achava os juros abusivos, mas não podia questionar com a gerência senão era mandada embora, que além da Duplique trabalhou na Solução Condomínios, onde tinha mais liberdade de negociar as dívidas. Disse que o dono da Duplique tem por hábito abrir empresas para os gerentes, dando escritório e capital inicial médio de R$ 50.000,00 para abertura dessas empresas, que são diversas espalhadas no Estado e no País; que tinha acesso ao Dr. Queiroz e que quando entrou na empresa fez treinamento de como cobrar, em uma empresa dele chamada Associação de Condomínios Garantidos do Brasil; que todas as normas das diversas empresas eram ditadas pelo Dr. Queiroz que é o verdadeiro dono delas; que nunca ganhou comissão e trabalhava por salário fixo; que o sonho dos funcionários era se tornar Gerente para poder ganhar um escritório próprio; que o síndico administrava o condomínio e contratava estas empresas para que elas repassassem 100% da receita ao síndico e ficassem com o direito de cobrar da forma que quisessem, e o síndico assinava todos os documentos que a empresa pedia, para poder receber todo mês o valor integral das receitas do condomínio. Que trabalhou na época com o Sr. Eli Antunes, que tornou-se sócio da empresa Boanergis Créditos e Cobranças, e quando foi mandada embora, a gerente se chamava Márcia; que após sair da empresa não falou com mais ninguém, e que não tem informações sobre as ações judiciais movidas pela empresa. Questionada novamente pelo Presidente, a Sra. Marilene informou que trabalhou na Duplique e hoje é vítima da Pró-Condômino, que o seu trabalho na Duplique era de cobrar de porta em porta, que não tinha qualquer acesso a ações judiciais, pois estas eram feitas no escritório do Queiroz; que julga que as cobranças eram ilegais por que a lei não permitia mais cobrar multa superior a 2% e eles só mudaram o nome para honorários e continuaram cobrando 20%, porém tal valor não era informado no boleto, mas sempre era cobrado se tivesse atraso; que não possui documentos que comprove, pois a empresa não deixava nenhum funcionário ficar com qualquer documento, e que quando recebia valores, assinava o recebimento no boleto da pessoa. **O Deputado Tadeu Veneri pediu a palavra e sugeriu que os donos das empresas fossem chamados para prestar esclarecimentos à CPI do por quê as cobranças eram feitas desta forma. O Deputado Roberto Acioli fez um aparte e disse que parece haver um monopólio no ramo, e questionou a Sra. Marilene de quantas empresas o Dr. Queiroz tem em Curitiba,** ao que a depoente informou que deve ser umas trinta, **ao que o Deputado Roberto Acioli ressaltou causar estranheza o fato de o cidadão ter tantas empresas em nome de gerentes.** Dando continuidade ao depoimento, a Sra. Marilene informou que após procurar programa de TV para reclamar da sua situação, a Dra. Marilza, da empresa Pró-Condômino, mandou-lhe um e-mail dizendo que não forneceriam mais nenhuma informação por ter difamado a empresa, ao que ela respondeu: *"Dra., difamar a empresa em que sentido? Desde que eu estou no imóvel, eu me apresentei, procurei a empresa, me propus a pagar a dívida, que eu comprei já com essa dívida, vocês me negaram. Eu disse no programa que vocês estão me mandando os boletos sem código de barra. Eu tenho todos os boletos de todos esses anos, sem código de barra e eu sei que é ilegal. Onde está a minha postura de difamar a empresa? Eu fui tentar fazer em quatro, cinco anos dentro do imóvel, o único evento que eu quis fazer foi uma festa de 15 anos para a minha filha, que é o que uma mãe dá para um filho. Eu fui proibida de fazer isso, não fiz porque eu não poderia pagar um local mais caro, sendo que eu tinha um salão de festa enorme e eu pago por ele. Vocês também me negaram, então eu quero que vocês me respondam aonde eu difamei a empresa de vocês? Porque além de eu ser uma Senhora honesta, eu também faço curso de Direito, sei que eu não posso mentir, sei que eu não posso difamar empresa nenhuma, porque eu vou pagar por isso."* E que até hoje ninguém respondeu nada. Questionada pelo Presidente Deputado Paranhos, a Sra. Marilene informou que trabalhou na empresa Solução do Dr. Flávio Bernardi e que lá tinha liberdade para fazer acordos dentro das possibilidades das pessoas, e que a única coisa que eles faziam que ela achava errado era também cobrar 20% no atraso; que se apresentou na CPI de livre e espontânea vontade, mas acreditava que suas alegações poderiam colocá-la em perigo, temendo por sua vida e de sua família, por ser o Dr. Queiroz uma pessoa poderosa. Quanto à sua dívida, informou que a empresa estava cobrando R$ 59.000,00 e que, segundo seu advogado, a dívida real era de apenas R$ 16.000,00, que quando comprou o apartamento a dívida era apenas R$ 8.000,00, e que comprou por que o preço estava bem abaixo do mercado, e acreditou que seria fácil negociar a dívida, pagando uma entrada de R$ 4.000,00 mais parcelas, mas não conseguiu. Questionada novamente pelo Deputado Roberto Acioli, a Sra. Marilene esclareceu que seu imóvel foi penhorado para a empresa Pró- Condômino, e que acreditava que estas empresas faziam trabalho de agiotagem, pois compravam dívidas e incorporavam os juros que queriam. Questionada, por fim, pelo Presidente, a Sra. Marilene esclareceu que não possuía documentos da época que trabalhou nas empresas e que era sua palavra contra a do Queiroz, mas que tinha todas as planilhas do seu caso específico. Desta forma, o Presidente encerrou o depoimento da Sra. Marilene e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou a Sra. Gracielle Besson para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão, realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Gracielle Besson. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para a depoente. A **Sra. Gracielle Besson** prestou depoimento e esclareceu que mora em um apartamento financiado pela COHAB no Conjunto Santa Efigênia III e que o valor do condomínio era baixo e podia pagar, porém o valor aumentou muito e que, por problemas familiares não conseguiu pagar, atrasou e quando foram tentar um acordo na empresa Assiscon, na Avenida Cândido de Abreu, eles só aceitavam se pagasse o total por eles apresentados; que por diversas vezes apresentou proposta de parcelamento da dívida mas não aceitaram, até que foi chamada no fórum pela Baiak e Assiscon, que atuavam juntas na Avenida Cândido de Abreu; que contratou uma advogada para ir na audiência mas queriam que ela pagasse o valor de R$ 71.000,00 em 10 vezes, o que era impossível, pois era quase o valor do seu apartamento, e que a advogada falou que não podia fazer nada, constando no processo como acordo recusado. Depois disso, há uns dois anos, pediu um relatório da dívida e foi dado um documento onde constava dívida de R$ 14.000,00 e valor total a pagar R$ 71.000,00, e que desde então não pode fazer nada no condomínio. Neste momento, o **Deputado Tadeu Veneri solicitou a palavra e esclareceu que é totalmente legal a limitação dos atos no condomínio para quem está em atraso, e que a CPI não pode defender que pessoas com o condomínio em atraso tenham os mesmos direitos de quem está em dia, mas, sim, de investigar a legalidade do aumento das dívidas nos valores denunciados, fazendo as pessoas perderem seus apartamentos.** Feito o aparte, a Sra. Gracielle continuou seu depoimento informando que no seu condomínio outras pessoas já perderam seus apartamentos para a Baiak e Assiscon e que o seu apartamento foi penhorado, e atualmente não está trabalhando pois está se tratando de depressão e que tem também uma dívida com a COHAB e não consegue pagar por que a COHAB exige a quitação do condomínio. Questionada pelo Deputado Tadeu Veneri, a Sra. Gracielle informou que não sabe se há cláusula no contrato da COHAB que vincule ao pagamento do condomínio, e que esta informação foi dada de forma verbal na agência da COHAB, e que o único documento que recebeu recentemente da COHAB foi solicitando a retomada do imóvel. **O Deputado Tadeu Veneri fez um aparte para informar que o condomínio não pode estar vinculado ao contrato de financiamento da COHAB e que quem deu tal informação equivocou-se, solicitando que fosse juntado aos documentos da CPI cópia do contrato padrão da COHAB e até mesmo o da Sra. Gracielle.** A Sra. Gracielle continuou seu depoimento informando que pode fornecer cópia do contrato e que não sabe se tem qualquer previsão nele quanto ao pagamento do condomínio, mas que ao tentar negociar a dívida com a COHAB lhe disseram que não podiam fazer nada enquanto não houvesse a quitação do condomínio, senão eles perderiam o apartamento para o condomínio, e daí ela não conseguiu mais pagar a COHAB. Questionada pelo Presidente, a Sra. Gracielle informou que comprou o apartamento direto da COHAB há uns sete anos e que por alguns períodos atrasou o pagamento da COHAB, mas sempre conseguia renegociar e que até maio estava pagando os parcelamentos quando então atrasou novamente e a COHAB não aceitou mais receber sem a quitação do condomínio, através de informação verbal e que desde maio não consegue mais acessar seus boletos no site da COHAB. Informou ainda que a empresa que cobrava o condomínio quando comprou o apartamento era a Garante, depois mudou para a Assiscon e Baiak, que é a mesma coisa, e que há três meses mudou novamente para outra empresa que acredita ser do mesmo grupo, e que seu apartamento hoje vale no máximo R$ 100.000,00. Questionada pelo Deputado Roberto Acioli, a Sra. Gracielle informou que a empresa que não aceitou suas propostas de parcelamento da dívida de condomínio foi a Assiscon e Baiak e que a dívida existia há muitos anos não sabendo lembrar quando começou, pois eles dificultavam muito e virou uma bola de neve, que não recebia código de barras nos boletos de condomínio depois do atraso e que a planilha de valor devido, R$ 14.000,00, e valor a ser pago, R$ 71.000,00, era do ano de 2012, não sabendo o valor da dívida hoje; informou ainda que antes de atrasar recebia os boletos para pagamento corretamente. **O Deputado Roberto Acioli questionou os membros se tais dívidas gerariam protesto, ao que o Deputado Tadeu Veneri informou que não, mas que o imóvel é penhorado e vai a leilão, mas que se o valor da venda for inferior ao valor da dívida o restante da dívida permanece. O Deputado Roberto Acioli ressaltou a intenção da CPI em descobrir por que a dívida cresce de forma tão absurda, com qual intenção, se fosse para o credor perder o imóvel, quem estaria ganhando, pois segundo o Deputado, se um contador analisar os valores dentro dos juros legais, acredita-se que as dívidas seriam bem menores. Posta tal situação, o Deputado Tadeu Veneri sugeriu trazer para a CPI peritos em contabilidade e ainda que seja analisado pela equipe jurídica se há falhas no lançamento originário, o que anularia o processo inteiro e solicitou também que seja ouvido o Ministério Público.** O Presidente Deputado Paranhos agradeceu os indicativos dos Deputados e solicitou à Sra. Gracielle que fornecesse cópia dos documentos que tivesse para a CPI, e também o nome do atendente da COHAB ou qualquer outra informação que venha a saber e considere importante, encerrando o depoimento da Sra. Gracielle e agradecendo a presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Fábio Adriano Wzorec para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão, realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade devidamente assinado por ele; o Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para o depoente. O **Sr. Fábio Adriano Wzorec** prestou depoimento e esclareceu que residia no Condomínio Verde Espaço no Campo Comprido e que a administradora é a Pró-Condômino; que em outubro de 2011 atrasou o pagamento do condomínio por problemas financeiros, após seis meses de atraso procurou a administradora para fazer acordo e eles cobraram o equivalente a um ano de condomínio, ao que ele não concordou com o valor e fez proposta de pagar uma parcela atual e uma em atraso para quitar a dívida e não acumular nova dívida, o que foi negado pela administradora que queria o valor integral apresentado por eles; passados mais seis meses tentou novamente uma composição amigável, propondo um valor de entrada e o parcelamento do restante o que novamente foi negado, o valor que eles apresentaram era com multa, correção, juros e honorários advocatícios. Em 27 de dezembro de 2013 eles pediram R$ 13.168,00 e que à vista ficava em R$ 12.790,00, valores estes com honorários inclusos, fez então uma proposta de pagar uma entrada de R$ 2.500,00 e parcelar o restante; eles disseram que parcelariam em mais 16 vezes de R$ 1.000,00 ao que o depoente não aceitou, pois seria uma entrada de R$ 2.500,00 mais R$ 16.000,00. Novamente, em 24 abril deste ano, procurou a administradora para tentar quitar o débito pois estava vendendo o apartamento para se livrar da dívida e foi informado que agora o débito era R$ 16.559,00; depois disso foi informado que eles entraram com processo. Na última tentativa de acordo, o advogado da empresa foi bem grosseiro e disse que não faria nenhum acordo pelo motivo do depoente ter procurado um programa de televisão para reclamar. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli, o Sr. Fábio informou que o valor atual do condomínio, mensal, era de R$ 350,00, que estava em atraso desde outubro de 2011, e que o valor real da dívida era R$ 9.751,54. Questionado pelo Presidente Deputado Paranhos, o Sr. Fábio informou que na planilha apresentada a ele tem correção de R$ 829,00, juros de R$ 1.500,00, totalizando R$ 12.335,00 e cobraram honorários e custas, dando um total de R$ 16.560,00. **O Deputado Roberto Acioli pediu a palavra para manifestar sua preocupação quanto à informação do depoente de que não fariam acordo por ele ter procurado um programa de televisão para reclamar, pois o Deputado via nesta postura uma forma de ameaça ao cidadão, que buscou a TV como recurso.** Após este aparte, o Deputado Roberto Acioli questionou o Sr. Fábio, que informou que residia no imóvel desde junho de 2011, e que da última vez que procurou a empresa já estava negociando o apartamento, mas não conseguiu concluir a venda por não conseguir acordo quanto ao condomínio, pois eles sabiam que ele estava tentando vender o

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 38

apartamento. **O Presidente Deputado Paranhos observou que a empresa pode ter proposto a ação judicial para inibir a venda, e questionou o depoente se havia mais alguém com problemas no condomínio dele.** O Sr. Fábio informou que não tem conhecimento de outros inadimplentes, mas que no boleto de condomínio vem discriminado uma valor de R$2,00 por condômino, com a descrição *Taxa de Inadimplência* e que, totalizando os 384 apartamentos do condomínio, ele acreditava que a empresa receberia duas vezes. **Dito isto, o Presidente questionou se esta taxa seria legal, ao que o Deputado Roberto Acioli ressaltou que seria um ponto a ser investigado pela CPI.** O assessor Jorge Grillo pediu a palavra e explicou que a cobrança é legal no condomínio, mas que no caso de garantidoras, elas ganhariam em dobro com esta taxa, pois quando recebiam o atrasado não repassavam para o condomínio. **O Presidente Deputado Paranhos, propôs aos membros da CPI que a equipe jurídica da CPI acompanhasse do Sr. Fábio em uma visita à empresa Pró-Condômino para propor um acordo o que foi aceito por unanimidade pelos membros.** Dando sequência, o Presidente questionou o Sr. Fábio se havia algo a acrescentar e este relatou que além de pagar os honorários advocatícios da empresa como condômino e devedor, ainda terá que arcar com honorários de advogado para defendê-lo em juízo. O Presidente encerrou o depoimento do Sr. Fábio e agradeceu a presença, determinando que a equipe jurídica marque data para acompanhá-lo à empresa. Na sequência, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Acioli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. O Presidente solicitou aos presentes a aprovação do envio de ofícios ao síndicos dos condomínios citados em depoimentos realizados para a CPI, e também das denúncias do site, para que enviem a esta CPI, cópia de documentos e contratos para prestação de contas e análise; solicitou ainda o envio de ofícios à Junta Comercial, solicitando informações sobre as empresas relacionadas a condomínio registradas no Paraná, o que foi aprovado pela unanimidade dos presentes. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 06 de maio de 2014, às 9h30min, a ser realizada a portas fechadas para garantir o sigilo dos depoentes, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

11/2007/2014

Ata da 4ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos seis dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 09h30min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acioli, Rasca Rodrigues, Teruo Kato e Nelson Luersen - substituindo o Deputado Andre Bueno - membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Tadeu Veneri e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato contínuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o Deputado Nelson Luersen substituirá, a partir desta data, o Deputado Andre Bueno que solicitou sua substituição, justificando sua impossibilidade de dar sequência aos trabalhos por motivo de agendas externas. O Presidente deu as boas vindas ao Deputado Nelson Luersen, e solicitou à secretária da comissão que realizasse a leitura de protocolos recebidos pela comissão na última semana. A secretária da comissão informou que a comissão recebeu, via protocolo geral da Assembleia Legislativa do Paraná, duas denúncias: uma, feita por um advogado que alegou que a administradora estava cobrando uma fração ideal maior do que a fração ideal do apartamento dele, quando faziam o rateio das contas; a outra denúncia é um abaixo-assinado de quarenta moradores do Condomínio Residencial Brasília, administrado pela Administradora Padra Imóveis. O condomínio faz parte do programa *PAR*, e a reclamação é de que a taxa de condomínio é calculada por previsão no início de cada ano, e não sobre o valor real dos gastos, que não há prestação de contas aos moradores. Informou ainda que a comissão recebeu resposta do ofício encaminhado ao Procon, o qual informou que tem um registro de seiscentas e seis ocorrências relacionadas à condomínio. Na sequência, informou que o Deputado Roberto Acioli também recebeu informações do Procon abrindo a palavra ao Deputado. O Deputado Roberto Acioli informou que há dois meses solicitou informações ao Procon e que recebeu a resposta na última semana com parecer sobre a ilegalidade na cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais na cobrança de condomínios, e solicitou ao Sr. Presidente para incluir esse documento nos documentos da CPI. A pedido do Presidente, a secretária fez a leitura da conclusão final existente no documento. O Presidente ressaltou aos Deputados presentes a importância desta CPI, sugerindo uma reunião com o Presidente do Tribunal de Justiça, no intuito de tentar segurar todos os processos que estão tramitando, tendo em vista as provas contundentes que esta CPI já colheu e que ainda estão chegando. Na sequência, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Acioli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Presidente solicitou que aqueles que não fossem da assessoria da CPI deixassem o recinto, pois os depoentes solicitaram sigilo, solicitou ainda que todos os presentes se comprometessem com este sigilo, e que seriam chamados por número para que seus nomes não fossem expostos. Na sequência, abriu a palavra aos Deputados. O Deputado Roberto Acioli fez uso da palavra informando que foi procurado por uma senhora que lhe entregou um comprovante de condomínio onde constava uma taxa de R$ 28,00 referente à lavagem de telhado, o que causou estranheza, pois o condomínio possui 480 apartamento e ao multiplicar o valor da taxa pelos números de apartamentos atinge-se um valor muito elevado, ressaltando que estas questões deverão ser analisadas pela CPI. Em seguida, usando da palavra o Deputado Nelson Luersen cumprimentou os membros, manifestando sua satisfação em colaborar com os trabalhos da CPI. Ressaltou a necessidade de dar atenção às pessoas que moram em condomínio, pois muitas vezes não possuem a quem recorrer. Informou que, apesar de sua agenda apertada, por ainda estar concluindo a CPI do Pedágio, pretende colaborar para que seja feito um grande trabalho e contribuir de forma consistente, para aqueles que vivem em condomínio terem a proteção do Estado nos seus direitos, com pagamento de condomínios justos sem abusos, agradecendo, assim, a oportunidade de fazer parte da CPI. O Deputado Teruo Kato e o Deputado Rasca Rodrigues abriram mão da palavra. O Presidente, Deputado Paranhos, ressaltou que a CPI, temporariamente, é o único canal que muitas dessas pessoas com problemas de condomínio estão encontrando para tentar solucionar os conflitos existentes, por isso acredita que a CPI possivelmente deverá criar uma legislação específica para a questão dos condomínios. Em seguida, o Presidente convidou o Depoente nº 1 para compor a mesa, e questionou se a assinatura no termo de compromisso de dizer a verdade era dele e, com a confirmação, abriu a palavra ao depoente. O **Depoente nº 1** informou que é síndico profissional de vinte e um condomínios e solicitou sigilo, pois as pessoas que estão sendo denunciadas possuem em torno de 90% do mercado de Curitiba, e expor-se contra eles seria estar praticamente fora do mercado. Questionado pelo Deputado Paranhos, esclareceu que procurou voluntariamente a CPI para prestar depoimento a pedido dos condôminos de diversos condomínios. O Presidente o deixou livre para dizer o que sabia. O Depoente nº 1 disse que dividiria em seis tópicos e que primeiro faria uma diferenciação do que são síndicos, administradoras e garantidoras. Disse que síndico, conforme o Código Civil de 2002, artigo 1350, seria *qualquer pessoa física ou jurídica, condômino ou não*, o que abriu o mercado para os síndicos profissionais. A administradora faz a parte de contabilidade, folha de pagamento dos funcionários, emissão de taxas e a prestação de contas do condomínio. As antecipadoras e garantidoras seriam praticamente um câncer no mercado condominial após 2002, pois antes os condomínios podiam cobrar multas de até 20%, e depois de 2002 isso foi proibido, surgindo as antecipadoras e garantidoras para, teoricamente, salvar o condomínio. O depoente informou que essas antecipadoras e garantidoras cobram juros de 0,33 ao dia e não 0,033 que é o legal, somando assim 10% ao mês só de juros, enquanto a lei diz que o máximo é 1%. Outro erro que o depoente apontou, foi que o condomínio quando contrata a antecipação, é feito um contrato com um custo de 5% da taxa de administração mensal, mas segundo o depoente nesses 5% haveria uma bi-tributação. Segundo ele numa taxa condominial de R$ 100,00 a antecipadora ou garantidora cobraria 5% de R$ 105,00 e não do principal e já emitiria um boleto do condomínio com o valor de R$ 105,25 incluindo o percentual também sobre a sua taxa, e ao final ficaria com R$ 5,25 do total. Segundo o depoente, como essas diferenças isoladas seriam pequenas, motivo pelo qual ninguém reclamava, no final essas empresas lucravam muito com estes desvios. Outro grande prejuízo que estas empresas trouxeram para os condôminos é que após o décimo dia de atraso existia uma cobrança de honorários de 20% sobre o valor da dívida: se o débito era de R$ 200,00, após 10 dias estas empresas cobravam R$ 240,00. Se o condômino não pagava o que cobravam, no mês seguinte o boleto já vinha sem código de barras, fazendo a dívida virar uma bola de neve. O depoente informou que na semana anterior teve uma reunião, onde a dívida do morador era R$14.000,00, se fosse atualizar corretamente daria R$ 28.000,00, a antecipadora estava cobrando R$ 114.000,00. Como o morador precisaria vender o apartamento, fez um acordo por R$ 60.000,00, pois enquanto a pessoa não paga, não são liberadas as certidões necessárias para a transferência. Segundo o depoente, outro problema dessas empresas é que, apesar de nos contratos elas cobrarem 5% de taxa de serviço, quando emitem nota fiscal só declaram R$ 2% como serviço, o restante declaram como perdas e danos e custas, sonegando o ISS que é pago apenas sobre 2%. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli, o depoente informou que é contador, administrador e especialista em Direito do Trabalho, que algumas das empresas problemáticas têm razões sociais de digitadora e não antecipadora, outras tem um capital social de R$ 5.000,00, mas anteciparam milhões, e já teve atritos com pessoas da área, mas nunca foi ameaçado. Esclareceu também que os síndicos são assediados por estas empresas, com oferta de pinturas, reformas, troca de telhado. Questionado pelo Deputado Nelson Luersen o depoente esclareceu que 90% do mercado é de um grupo que abre várias empresas, colocando gerentes como sócios com 20% e o restante para o proprietário, havendo 18 unidades de um mesmo proprietário só em Curitiba. Segundo o depoente, a média de inadimplência de condomínios em Curitiba seria de 12%, e que sua média, como síndico, seria de 5%. Esclareceu que alguns condomínios fazem fundo de inadimplência. Questionado pelo Deputado Rasca Rodrigues, o depoente afirmou que a vantagem destas empresas seria uma agiotagem legalizada. O Deputado Nelson Luersen esclareceu que não seria uma agiotagem legalizada, pois os padrões expostos no depoimento não condizem com os padrões estabelecidos pelo Banco Central, e aproveitou par questionar mais uma vez o depoente sobre a existência de empresas que atuem dentro da legalidade. O depoente informou que há 10% no mercado atuando corretamente e tentando combater as práticas irregulares. Questionado novamente pelo Deputado Rasca Rodrigues, o depoente informou que sem o código de barras não há como pagar o boleto. O depoente defendeu a liberdade de o condômino pagar o condomínio atual no vencimento, mesmo estando com parcela anterior em atraso, evitando uma bola de neve. Esclareceu que o código de barras é uma facilidade para o condômino, que pode efetuar o pagamento em qualquer instituição bancária autorizada. Questionado pelo Deputado Teruo Kato, o depoente esclareceu que em alguns casos o condomínio passa por assembleia específica para contratação destas empresas, em outros o próprio síndico contrata, dependendo da convenção interna do condomínio, mas se não houver anuência dos moradores, pode se questionar judicialmente. Questionado pelo Presidente, o depoente esclareceu que tem um escritório de síndico profissional e que já reduziu a inadimplência em condomínios, de 25% para 8%. Conheceu pessoas que tiveram que vender o apartamento para pagar a dívida de condomínio. Informou que tenta fazer acordo durante seis meses, após este período

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade desta documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 398

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .4– DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 06 de maio de 2014, na sala de reuniões das Comissões, realizou-se a 4ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 40

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Andre Bueno,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Teruo Kato e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 4ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos seis dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 09h30min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Rasca Rodrigues, Teruo Kato e Nelson Luersen - substituindo o Deputado Andre Bueno - membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condominios. Ausentes os Deputados: Tadeu Veneri e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato continuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o Deputado Nelson Luersen substituirá, a partir desta data, o Deputado Andre Bueno que solicitou sua substituição, justificando sua impossibilidade de dar sequência aos trabalhos por motivo de agendas externas. O Presidente deu as boas vindas ao Deputado Nelson Luersen, e solicitou à secretária da comissão que realizasse a leitura de protocolos recebidos pela comissão na última semana. A secretária da comissão informou que a comissão recebeu, via protocolo geral da Assembleia Legislativa do Paraná, duas denúncias: uma, feita por um advogado que alegou que a administradora estava cobrando uma fração ideal maior do que a fração ideal do apartamento dele, quando faziam o rateio das contas; a outra denúncia é um abaixo-assinado de quarenta moradores do Condomínio Residencial Brasília, administrado pela Administradora Padra Imóveis. O condomínio faz parte do programa *PAR*, e a reclamação é de que a taxa de condomínio é calculada por previsão no inicio de cada ano, e não sobre o valor real dos gastos, que não há prestação de contas aos moradores. Informou ainda que a comissão recebeu resposta do ofício encaminhado ao Procon, o qual informou que tem um registro de seiscentas e seis ocorrências relacionadas à condomínio. Na sequência, informou que o Deputado Roberto Aciolli também recebeu informações do Procon abrindo a palavra ao Deputado. O Deputado Roberto Aciolli informou que há dois meses solicitou informações ao Procon e que recebeu a resposta na última semana com parecer sobre a ilegalidade na cobrança de honorários advocaticios extrajudiciais na cobrança de condomínios, e solicitou ao Sr. Presidente para incluir esse documento nos documentos da CPI. A pedido do Presidente, a secretária fez a leitura da conclusão final existente no documento. O Presidente ressaltou aos Deputados presentes a importância desta CPI, sugerindo uma reunião com o Presidente do Tribunal de Justiça, no intuito de tentar segurar todos os processos que estão tramitando, tendo em vista as provas contundentes que esta CPI já colheu e que ainda estão chegando. Na sequência, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 41

Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Presidente solicitou que aqueles que não fossem da assessoria da CPI deixassem o recinto, pois os depoentes solicitaram sigilo, solicitou ainda que todos os presentes se comprometessem com este sigilo, e que seriam chamados por número para que seus nomes não fossem expostos. Na sequência, abriu a palavra aos Deputados. O Deputado Roberto Aciolli fez uso da palavra informando que foi procurado por uma senhora que lhe entregou um comprovante de condomínio onde constava uma taxa de R$ 28,00 referente à lavagem de telhado, o que causou estranheza, pois o condomínio possui 480 apartamento e ao multiplicar o valor da taxa pelos números de apartamentos atinge-se um valor muito elevado, ressaltando que estas questões deverão ser analisadas pela CPI. Em seguida, usando da palavra o Deputado Nelson Luersen cumprimentou os membros, manifestando sua satisfação em colaborar com os trabalhos da CPI. Ressaltou a necessidade de dar atenção às pessoas que moram em condomínio, pois muitas vezes não possuem a quem recorrer. Informou que, apesar de sua agenda apertada, por ainda estar concluindo a CPI do Pedágio, pretende colaborar para que seja feito um grande trabalho e contribuir de forma consistente, para aqueles que vivem em condomínio terem a proteção do Estado nos seus direitos, com pagamento de condomínios justos sem abusos, agradecendo, assim, a oportunidade de fazer parte da CPI. O Deputado Teruo Kato e o Deputado Rasca Rodrigues abriram mão da palavra. O Presidente, Deputado Paranhos, ressaltou que a CPI, temporariamente, é o único canal que muitas dessas pessoas com problemas de condomínio estão encontrando para tentar solucionar os conflitos existentes, por isso acredita que a CPI possivelmente deverá criar uma legislação específica para a questão dos condomínios. Em seguida, o Presidente convidou o Depoente nº 1 para compor a mesa, e questionou se a assinatura no termo de compromisso de dizer a verdade era dele e, com a confirmação, abriu a palavra ao depoente. O **Depoente nº 1** informou que é síndico profissional de vinte e um condomínios e solicitou sigilo, pois as pessoas que estão sendo denunciadas possuem em torno de 90% do mercado de Curitiba, e expor-se contra eles seria estar praticamente fora do mercado. Questionado pelo Deputado Paranhos, esclareceu que procurou voluntariamente a CPI para prestar depoimento a pedido dos condôminos de diversos condomínios. O Presidente o deixou livre para dizer o que sabia. O Depoente nº 1 disse que dividiria em seis tópicos e que primeiro faria uma diferenciação do que são síndicos, administradoras e garantidoras. Disse que síndico, conforme o Código Civil de 2002, artigo 1350, seria *qualquer pessoa física ou jurídica, condômino ou não*, o que abriu o mercado para os síndicos profissionais. A administradora faz a parte de contabilidade, folha de pagamento dos funcionários, emissão de taxas e a prestação de contas do condomínio. As antecipadoras e garantidoras seriam praticamente um câncer no mercado condominial após 2002, pois antes os condomínios podiam cobrar multas de até 20%, e depois de 2002 isso foi proibido, surgindo as antecipadoras e garantidoras para, teoricamente, salvar o condomínio. O depoente informou que essas antecipadoras e garantidoras cobram juros de 0,33 ao dia e não 0,033 que é o legal, somando assim 10% ao mês só de juros, enquanto a lei diz que o máximo é 1%. Outro erro que o depoente apontou, foi que o condomínio quando contrata a antecipação, é feito um contrato com um custo de 5% da taxa de administração mensal, mas segundo o depoente nesses 5% haveria uma bi-tributação. Segundo ele numa taxa condominial de

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 42

R$ 100,00 a antecipadora ou garantidora cobraria 5% de R$ 105,00 e não do principal e já emitiria um boleto do condomínio com o valor de R$ 105,25 incluindo o percentual também sobre a sua taxa, e ao final ficaria com R$ 5,25 do total. Segundo o depoente, como essas diferenças isoladas seriam pequenas, motivo pelo qual ninguém reclamava, no final essas empresas lucravam muito com estes desvios. Outro grande prejuízo que estas empresas trouxeram para os condôminos é que após o décimo dia de atraso existia uma cobrança de honorários de 20% sobre o valor da dívida: se o débito era de R$ 200,00, após 10 dias estas empresas cobravam R$ 240,00. Se o condômino não pagava o que cobravam, no mês seguinte o boleto já vinha sem código de barras, fazendo a dívida virar uma bola de neve. O depoente informou que na semana anterior teve uma reunião, onde a dívida do morador era R$14.000,00, se fosse atualizar corretamente daria R$ 28.000,00, a antecipadora estava cobrando R$ 114.000,00. Como o morador precisaria vender o apartamento, fez um acordo por R$ 60.000,00, pois enquanto a pessoa não paga, não são liberadas as certidões necessárias para a transferência. Segundo o depoente, outro problema dessas empresas é que, apesar de nos contratos elas cobrarem 5% de taxa de serviço, quando emitem nota fiscal só declaram R$ 2% como serviço, o restante declaram como perdas e danos e custas, sonegando o ISS que é pago apenas sobre 2%. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli, o depoente informou que é contador, administrador e especialista em Direito do Trabalho, que algumas das empresas problemáticas têm razões sociais de digitadora e não antecipadora, outras tem um capital social de R$ 5.000,00, mas anteciparam milhões, e já teve atritos com pessoas da área, mas nunca foi ameaçado. Esclareceu também que os síndicos são assediados por estas empresas, com oferta de pinturas, reformas, troca de telhado. Questionado pelo Deputado Nelson Luersen o depoente esclareceu que 90% do mercado é de um grupo que abre várias empresas, colocando gerentes como sócios com 20% e o restante para o proprietário, havendo 18 unidades de um mesmo proprietário só em Curitiba. Segundo o depoente, a média de inadimplência de condomínios em Curitiba seria de 12%, e que sua média, como síndico, seria de 5%. Esclareceu que alguns condomínios fazem fundo de inadimplência. Questionado pelo Deputado Rasca Rodrigues, o depoente afirmou que a vantagem destas empresas seria uma agiotagem legalizada. O Deputado Nelson Luersen esclareceu que não seria uma agiotagem legalizada, pois os padrões expostos no depoimento não condizem com os padrões estabelecidos pelo Banco Central, e aproveitou par questionar mais uma vez o depoente sobre a existência de empresas que atuem dentro da legalidade. O depoente informou que há 10% no mercado atuando corretamente e tentando combater as práticas irregulares. Questionado novamente pelo Deputado Rasca Rodrigues, o depoente informou que sem o código de barras não há como pagar o boleto. O depoente defendeu a liberdade de o condômino pagar o condomínio atual no vencimento, mesmo estando com parcela anterior em atraso, evitando uma bola de neve. Esclareceu que o código de barras é uma facilidade para o condômino, que pode efetuar o pagamento em qualquer instituição bancária autorizada. Questionado pelo Deputado Teruo Kato, o depoente esclareceu que em alguns casos o condomínio passa por assembleia específica para contratação destas empresas, em outros o próprio síndico contrata, dependendo da convenção interna do condomínio, mas se não houver anuência dos moradores, pode se questionar judicialmente. Questionado pelo Presidente, o depoente esclareceu que tem um escritório de síndico profissional e que já reduziu a inadimplência

Diário OFICIAL Assembleia
Poder Legislativo Estadual
Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 437

em condomínios, de 25% para 8%. Conheceu pessoas que tiveram que vender o apartamento para pagar a dívida de condomínio. Informou que tenta fazer acordo durante seis meses, após este período entra com ação judicial e não cobra honorários se fizer acordo antes da ação, apenas juros de 1% ao mês e multa de 2%. O depoente acredita que a maioria das empresas dificulta o pagamento, no intuito de levar o bem a leilão, pois os arrematantes são do próprio grupo. Informou também que as garantidoras não estão credenciadas no Secovi - Sindicato de Habitação e Condomínios e que se for preciso volta à CPI para uma acareação. O Deputado Teruo Kato expôs que parece evidente a existência de uma ação ilegal e de má-fé e que a CPI deverá buscar caminhos através de uma legislação específica e questionou o depoente sobre a existência de sugestões para tanto. O depoente disse que há necessidade de diminuir a inadimplência e que uma das formas seria a autorização do protesto das taxas de condomínio e que em São Paulo já existe lei neste sentido, afirmou também que há necessidade de legalizar a profissão de síndico, trazendo mais segurança aos profissionais. Esclareceu ainda que há uma grande dificuldade em rescindir os contratos destas antecipadoras, em razão das taxas que elas impõem. O Deputado Roberto Acioli pediu a palavra para manifestar sua preocupação com as informações trazidas pelo depoente, pois estaria caracterizado o crime de agiotagem e formação de quadrilha. O Deputado Rasca Rodrigues ressaltou que não é a intenção da CPI beneficiar maus pagadores, mas sim encontrar formas justas para a quitação dos débitos. O depoente esclareceu que o protesto ajudará a diminuir a inadimplência sem precisar tomar o imóvel, e acrescentou que o Juizado Especial deveria aceitar ação de cobrança de condomínio, o que também reduziria o custo da cobrança. Por fim, o depoente esclareceu ao Sr. Presidente que, para uma acareação, teria que ter sua condição física assegurada. O Presidente garantiu segurança ao depoente, e em seguida ressaltou aos presentes a existência de possíveis crimes contra o consumidor, contra a economia, contra a ordem tributária, e formação de quadrilha, dando por encerrado o depoimento e agradecendo a presença do depoente. Na sequência, o Presidente convidou a Depoente nº 2 para compor a Mesa e após confirmação da assinatura do termo de compromisso de dizer a verdade, abriu a palavra à depoente. A **Depoente nº 2** informou que reside em um condomínio administrado pela empresa Padra, que cobra valores muito altos, que antes o condomínio tinha vigia o dia inteiro e que a administradora o tirou, afirmando que reduziria o condomínio, mas não reduziu. A depoente afirmou que a empresa cobra várias vezes o mesmo serviço e não presta contas aos moradores. Questionada pelo Presidente, a depoente informou que não existe síndico no condomínio, só a empresa administradora, e que a empresa não acata a decisão dos moradores. A depoente esclareceu que não está em débito com o condomínio e que não tem conhecimento de pessoas que estejam. Questionada pelo Deputado Nelson Luersen, a depoente informou que a administradora foi imposta pela Caixa Econômica Federal, mas que a Caixa diz que os problemas devem ser resolvidos direto com a Administradora. A depoente informou que chegou a levar na Caixa Econômica Federal um abaixo-assinado com 48 assinaturas solicitando a troca da empresa e nada foi feito. O Presidente esclareceu aos membros que o caso da depoente está relacionado ao programa *PAR* da Caixa Econômica Federal, onde a Caixa fica responsável pela indicação do síndico por alguns anos. Dando sequência ao depoimento, a depoente informou que mora no condomínio há seis anos. O assessor do Deputado Rasca Rodrigues, Jorge Luiz Simões Grillo pediu a palavra para esclarecer que a legislação do

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 44

PAR determina que o poder da Caixa sobre a administração do condomínio só termina quando 70% dos condôminos quitarem suas unidades. **O Deputado Nelson Luersen sugeriu ao Presidente que convidem o responsável da Caixa Econômica Federal por esse setor para vir à CPI explicar esse processo e qual o critério utilizado para a escolha das administradoras. Sugeriu que a CPI levante o nome dos proprietários e sócios das empresas que atuam com condomínios.** O Presidente acatou as sugestões do Deputado Nelson Luersen e deu continuidade ao depoimento, questionando a depoente sobre o seu financiamento. A depoente informou que financiou seu apartamento em 15 anos direto com a Caixa e que já esteve em negociação para quitação, mas nada aconteceu. A depoente afirmou que às vezes recebe o boleto do condomínio com atraso e acaba tendo que pagar com multa. A depoente afirmou que não tem nada no condomínio para justificar o alto valor cobrado. O Presidente deu por encerrado o depoimento e agradeceu a presença da depoente. Na sequência, o Presidente convidou a Depoente nº 3 para compor a Mesa e após confirmação da assinatura do termo de compromisso de dizer a verdade, abriu a palavra à depoente. **A Depoente nº 3** informou que ficou inadimplente com seu condomínio e procurou o advogado Dr. Antonio Emerson Martins, da empresa Pró-Condômino para fazer acordo e não conseguiu. Esteve novamente na empresa e uma estagiária fez um acordo da dívida em 51 parcelas de R$ 230,00, e que pagou o acordo com dificuldades. Quando faltavam quatro prestações para quitar, foi até a empresa com R$ 1.000,00 e o Dr. Emerson negou-se a receber alegando que ela devia mais e iria encaminhá-la ao juiz. Não foi possível mais nenhuma negociação com a empresa e teve que contratar um advogado para se defender em um processo que ainda está na 13ª Vara Cível, e que seu advogado já recorreu várias vezes mas a empresa quer receber R$ 25.000,00. A depoente afirmou que o advogado da empresa era de difícil trato o que a deixava muito nervosa. Seu condomínio atualmente está com a empresa Duplique e que tem muitas dificuldades, pois os juros são muito altos, mas que vem pagando mesmo assim, mas o maior problema é a dívida antiga que está na 13ª Vara Cível. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues, a depoente informou que não lembra se assinou algum papel quando fez o acordo, mas que recebia o boleto em um envelope dizendo ser 230 em 51 vezes. Todos os documentos estão com o juiz, mas tem um boleto do acordo que não foi para o processo, e quem recebia os valores era o Dr. Emerson, tendo pagado quase todas as parcelas, faltando apenas quatro que somavam mil reais. Esclareceu ainda que durante o acordo não conseguia pagar as parcelas que venciam normalmente, mas depois que trocou de empresa para a Duplique, deu um jeito de pagar, mas por vezes ficavam algumas parcelas do ano em atraso, e atualmente paga o condomínio e mais algumas prestações destas que ficaram atrasadas. O Presidente, Deputado Paranhos interrompeu o depoimento para informar aos presentes que a Depoente nº 3 forneceu à CPI um boleto onde consta *Parcela 26/51*, pago em 3 de novembro de 2004, e questionou a depoente sobre o nome de seu condomínio. A depoente informou que mora no Condomínio Sete, Conjunto Atenas II. Na sequência, a depoente informou que a empresa Pró-Condômino e a empresa Duplique devem ser do mesmo grupo, pois a Dra. Aquirila, disse que eles são sócios. A depoente não soube informar se a mudança de empresa foi solicitada pelos moradores. A depoente informou ainda que é viúva e mora com um filho. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues, a depoente informou que são 25 moradores em seu condomínio, onde reside há 28 anos, tendo adquirido o apartamento da Cohab, e já quitou o

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 454

financiamento. Questionada pelo Presidente, a depoente disse que atrasou mais de um ano o condomínio por dificuldades financeiras e por não conseguir acordo com a empresa, até que a estagiária fez o parcelamento. Informou que seu condomínio atualmente é de R$ 98,00 ou R$ 100,00, mas às vezes aumenta. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a depoente informou que o advogado não explicava por que não fazia acordo, apenas exigia valores muito altos que a depoente não teria condições de pagar. O advogado disse que ira provar que a dívida era bem maior que R$ 1.000,00, mas na época a depoente foi informada por uma advogada que o valor era muito alto, mas o advogado da empresa falou que se ela não pagasse ficariam com o apartamento. O Presidente informou que R$ 200,00 em 52 vezes totaliza em torno de R$ 12.000,00 e questionou a depoente se ela lembrava quanto era a dívida original. A depoente informou que era em torno de R$ 6.000,00 ou até menos, pois na época o advogado da empresa lhe disse que ela estava pagando um carro zero para ele. A depoente informou que além da dívida teve que pagar também os advogados que a defenderam no caso. **O Presidente solicitou à depoente que forneça cópia do processo, para a CPI anexar ao acervo de informações.** A depoente concordou e disse que está tentando colocar sua vida financeira em dia, mas está muito difícil com todas essas cobranças, que já chegou a pagar débitos para a Duplique em duas vezes de R$ 700,00. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra e informou que ao fazer uma rápida conta, seriam 336 meses que a depoente mora no condomínio e que, multiplicando estes meses por R$ 100,00 totalizaria R$ 33.600,00, questionando a depoente sobre qual a média de parcelas que ela atrasou durante estes anos. A depoente informou que não sabe exatamente, que o valor do condomínio não é alto, pois o síndico é bem tranquilo. O Presidente deu por encerrado o depoimento e agradeceu a presença da depoente. Na sequência, o Presidente convidou o Depoente nº 4 para compor a Mesa e após confirmação da assinatura do termo de compromisso de dizer a verdade, abriu a palavra ao depoente. O **Depoente nº 4** informou que é morador e proprietário de um apartamento no edifício Marbélia desde 1994 e não teve problemas até 2007, quando o síndico contratou uma empresa garantidora para fazer a cobrança e, com o atraso de algumas parcelas não conseguiu acertos com a empresa e acabou virando uma bola de neve. Informou ainda que procurou a empresa Assiscon para que fornecessem o cálculo da dívida, mas o valor nunca era passado na hora. Começou a depositar o valor principal na conta do condomínio e ligar para a empresa pedindo o cálculo dos juros, mas não lhe passavam. O condomínio tem apenas 24 apartamentos e antes da empresa os valores eram depositados diretamente na conta do condomínio. A empresa informou que iram rever o caso. O depoente acredita que toda a demora da empresa era para gerar mais lucro, pois quanto mais o tempo passava mais juros tinha. O depoente afirmou que sua dívida atual é de R$ 26.000,00, e que durante um ano e meio recebeu os boletos sem código de barras, apenas com o descritivo das taxas. O depoente não depositou os valores na época na conta do condomínio por que isto estava gerando conflitos, a empresa dizia que ele não podia depositar, tinha que pagar para eles, mas não apresentavam o cálculo da dívida. O depoente informou que foi processado mas que do valor de sua dívida já depositou na conta do condomínio R$ 9.000,00. Tentou acordo com o escritório Baiak Advogados Associados, que representava a Assiscon e não conseguiu, depois mudou de escritório para Nunes Pereira e demorou mais tempo para tentar um acordo, pois disseram que iriam analisar, depois este escritório lhe passou um valor

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 464

atualizado de R$ 63.000,00. O depoente não concordou e recebeu outra planilha com o valor de R$ 54.000,00, novamente não concordou e recebeu outra planilha de R$ 51.000,00. O depoente acabou contratando um contador para fazer o cálculo e somando o devido com juros de 1% e multa de 2%, descontando os R$ 9.000,00 depositados, o valor apresentado pelo seu contador como sendo o devido, era aproximadamente R$ 30.000,00. Como não conseguiu o acordo, o depoente colocou o apartamento a venda e terá que pagar o valor que a empresa está pedindo para poder concluir a venda e depois discutir em juízo. O depoente afirma que a forma como a empresa administra a situação dificulta a vida do inadimplente; ao invés de facilitar o pagamento e resolver o problema, a empresa complica de tal forma que a dívida vira uma bola de neve. Questionado pelo Deputado Nelson Luersen, o depoente informou que o valor do condomínio atualmente é de R$ 360,00 a R$ 380,00, que pagou parcelas de 2007, 2008 e quando saiu de uma empresa em que trabalhava quis pagar o total dos atrasados e não conseguiu, por isso acabou depositando na conta do condomínio. O valor principal das prestações que não pagou é de R$ 26.000,00 e a empresa está cobrando R$ 63.000,00. O depoente afirma que o atraso gera lucro para a empresa, pois ela cobra, além de juros e multas, mais 10 a 12% de honorários, e enquanto não há acordo o condômino não consegue pagar as prestações que vão vencer, gerando um efeito cascata. Questionado pelo Deputado Rasca Rodrigues, o depoente informou que pode disponibilizar as planilhas para a CPI. Questionado pelo Presidente, o depoente informou que não foi sua advogada que fez o cálculo, ele contratou um contador para fazê-lo e que os valores corretos foram calculados pelos parâmetros legais. O depoente afirmou que não houve consenso na reunião que decidiu contratar a empresa, mas que ninguém reclamou depois. No caso do processo, o depoente afirma que o juiz determinou o pagamento em 15 dias sob pena de aumentar 10% o valor da dívida e penhorar o imóvel, e que fornecerá o número do processo à CPI. O depoente afirmou acreditar que há interesse das empresas no leilão, pois são bons investimentos para quem compra e que acompanhou um leilão em Matinhos onde uma investidora arrematou 35 imóveis sem qualquer tipo de financiamento, e que esta investidora faz parte de um escritório de cobrança. Questionado pelo Presidente, o depoente informou que o nome da investidora é Márcia, e que não sabe dizer se é de alguma garantidora, ela apenas informou que tinha um escritório de advocacia. O depoente informou que trabalhou 20 anos com comércio de veículos, e que atualmente trabalha com eventos e passeios de barco na Ilha do Mel. O coordenador geral da CPI, Jefferson Abade pediu a palavra para observar que talvez hajam falhas na forma de cálculos utilizadas nas ações perante o judiciário, ao que o Deputado Roberto Aciolli alertou que dois depoimentos atestavam para a existência de um possível interesse das empresas em deixar que os imóveis sejam leiloados, o que dever ser investigado pela CPI. **O Presidente solicitou então que a assessoria formule um laudo para que os Deputados possam realizar uma visita ao Tribunal de Justiça e sugerir uma suspensão temporária dos processos que estão tramitando, inclusive o caso do Depoente nº 4.** O depoente finalizou informando que no seu caso não há interesse na suspensão do processo, pois já vendeu o apartamento e precisa encerrar o processo para dar a carta de anuência ao novo proprietário, e possibilitar a transferência do imóvel, mas que posteriormente pretende reclamar do valor pago a maior. O Presidente deu por encerrado o depoimento e agradeceu a presença do depoente. Na sequência, o Presidente abriu a palavra para a Dra. Soraia

Diário OFICIAL Assembleia
Poder Legislativo Estadual

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 47

relatar a diligência realizada pela assessoria jurídica da CPI, por determinação dos Deputados, na empresa Pró-Condômino, acompanhando o Sr. Fábio. A Dra. Soraia relatou que a equipe esteve no dia anterior na empresa Pró-Condômino e primeiro o Sr. Fábio entrou sozinho para falar com o advogado da empresa e saiu com uma planilha de R$ 16.000,00. Neste momento a equipe pediu para conversar com o advogado e tentaram uma negociação, bem como questionaram vários valores apresentados na planilha, mas não houve qualquer tipo de redução. A equipe sugeriu conversar diretamente com o síndico e o advogado da empresa disse que o síndico não tinha autonomia. A equipe sugeriu um parcelamento e o advogado também negou. Em resumo, a equipe da CPI teve o mesmo tratamento dado aos condôminos. Encerrando, a Dra. Soraia questionou os Deputados sobre os limites de atuação da equipe jurídica. O Presidente informou que não há como respaldar os denunciantes com advogados, e que os casos judiciais deverão ser encaminhados à Defensoria Pública para acompanhamento. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para ressaltar que a CPI não tem condições de atender caso a caso de condôminos, mas deverá buscar alterações nas leis que beneficiem os condôminos e acabem com o cartel aqui demonstrado. O Deputado Roberto Aciolli fez uso da palavra para solicitar que o Presidente convide o Procon, o Delcon e outras autoridades para acompanharem os trabalhos da CPI e parabenizou a atuação do Presidente. Na sequência, o Presidente solicitou à equipe técnica a indicação de um perito contábil para compor a assessoria da CPI e auxiliar na análise de todas as planilhas que forem colhidas. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando que a próxima reunião será no dia 20 de maio de 2014, às 10h, determinando que seja lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TERUO KATO
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade destes documentos, desde que veiculados através do link http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade destes documentos, desde que veiculados através do link http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 487

apartamento. **O Presidente Deputado Paranhos observou que a empresa pode ter proposto a ação judicial para inibir a venda, e questionou o depoente se havia mais alguém com problemas no condomínio dele.** O Sr. Fábio informou que não tem conhecimento de outros inadimplentes, mas que no boleto de condomínio vem discriminado uma valor de R$2,00 por condômino, com a descrição *Taxa de Inadimplência* e que, totalizando os 384 apartamentos do condomínio, ele acreditava que a empresa receberia duas vezes. **Dito isto, o Presidente questionou se esta taxa seria legal, ao que o Deputado Roberto Aciolli ressaltou que seria um ponto a ser investigado pela CPI.** O assessor Jorge Grillo pediu a palavra e explicou que a cobrança é legal no condomínio, mas que no caso de garantidoras, elas ganhariam em dobro com esta taxa, pois quando recebiam o atrasado não repassavam para o condomínio. **O Presidente Deputado Paranhos, propôs aos membros da CPI que a equipe jurídica da CPI acompanhasse do Sr. Fábio em uma visita à empresa Pró-Condômino para propor um acordo o que foi aceito por unanimidade pelos membros.** Dando sequência, o Presidente questionou o Sr. Fábio se havia algo a acrescentar e este relatou que além de pagar os honorários advocatícios da empresa como condômino e devedor, ainda terá que arcar com honorários de advogado para defendê-lo em juízo. O Presidente encerrou o depoimento do Sr. Fábio e agradeceu a presença, determinando que a equipe jurídica marque data para acompanhá-lo à empresa. Na sequência, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. O Presidente solicitou aos presentes a aprovação do envio de ofícios ao síndicos dos condomínios citados em depoimentos realizados para a CPI, e também das denúncias do site, para que enviem a esta CPI, cópia de documentos e contratos para prestação de contas e análise; solicitou ainda o envio de ofícios à Junta Comercial, solicitando informações sobre as empresas relacionadas a condomínio registradas no Paraná, o que foi aprovado pela unanimidade dos presentes. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 06 de maio de 2014, às 9h30min, a ser realizada a portas fechadas para garantir o sigilo dos depoentes, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112007/2014

Ata da 4ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos seis dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 09h30min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Rasca Rodrigues, Teruo Kato e Nelson Luersen - substituindo o Deputado Andre Bueno - membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Tadeu Veneri e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato contínuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o Deputado Nelson Luersen substituirá, a partir desta data, o Deputado Andre Bueno que solicitou sua substituição, justificando sua impossibilidade de dar sequência aos trabalhos por motivo de agendas externas. O Presidente deu as boas vindas ao Deputado Nelson Luersen, e solicitou à secretária da comissão que realizasse a leitura de protocolos recebidos pela comissão na última semana. A secretária da comissão informou que a comissão recebeu, via protocolo geral da Assembleia Legislativa do Paraná, duas denúncias: uma, feita por um advogado que alegou que a administradora estava cobrando uma fração ideal maior do que a fração ideal do apartamento dele, quando faziam o rateio das contas; a outra denúncia é um abaixo-assinado de quarenta moradores do Condomínio Residencial Brasília, administrado pela Administradora Padra Imóveis. O condomínio faz parte do programa *PAR*, e a reclamação é de que a taxa de condomínio é calculada por previsão no início de cada ano, e não sobre o valor real dos gastos, que não há prestação de contas aos moradores. Informou ainda que a comissão recebeu resposta do ofício encaminhado ao Procon, o qual informou que tem um registro de seiscentas e seis ocorrências relacionadas à condomínio. Na sequência, informou que o Deputado Roberto Aciolli também recebeu informações do Procon abrindo a palavra ao Deputado. O Deputado Roberto Aciolli informou que há dois meses solicitou informações ao Procon e que recebeu a resposta na última semana com parecer sobre a ilegalidade na cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais na cobrança de condomínios, e solicitou ao Sr. Presidente para incluir esse documento nos documentos da CPI. A pedido do Presidente, a secretária fez a leitura da conclusão final existente no documento. O Presidente ressaltou aos Deputados presentes a importância desta CPI, sugerindo uma reunião com o Presidente do Tribunal de Justiça, no intuito de tentar segurar todos os processos que estão tramitando, tendo em vista as provas contundentes que esta CPI já colheu e que ainda estão chegando. Na sequência, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Presidente solicitou que aqueles que não fossem da assessoria da CPI deixassem o recinto, pois os depoentes solicitaram sigilo, solicitou ainda que todos os presentes se comprometessem com este sigilo, e que seriam chamados por número para que seus nomes não fossem expostos. Na sequência, abriu a palavra aos Deputados. O Deputado Roberto Aciolli fez uso da palavra informando que foi procurado por uma senhora que lhe entregou um comprovante de condomínio onde constava uma taxa de R$ 28,00 referente à lavagem de telhado, o que causou estranheza, pois o condomínio possui 480 apartamento e ao multiplicar o valor da taxa pelos números de apartamentos atinge-se um valor muito elevado, ressaltando que estas questões deverão ser analisadas pela CPI. Em seguida, usando da palavra o Deputado Nelson Luersen cumprimentou os membros, manifestando sua satisfação em colaborar com os trabalhos da CPI. Ressaltou a necessidade de dar atenção às pessoas que moram em condomínio, pois muitas vezes não possuem a quem recorrer. Informou que, apesar de sua agenda apertada, por ainda estar concluindo a CPI do Pedágio, pretende colaborar para que seja feito um grande trabalho e contribuir de forma consistente, para aqueles que vivem em condomínio terem a proteção do Estado nos seus direitos, com pagamento de condomínios justos sem abusos, agradecendo, assim, a oportunidade de fazer parte da CPI. O Deputado Teruo Kato e o Deputado Rasca Rodrigues abriram mão da palavra. O Presidente, Deputado Paranhos, ressaltou que a CPI, temporariamente, é o único canal que muitas dessas pessoas com problemas de condomínio estão encontrando para tentar solucionar os conflitos existentes, por isso acredita que a CPI possivelmente deverá criar uma legislação específica para a questão dos condomínios. Em seguida, o Presidente convidou o Depoente nº 1 para compor a mesa, e questionou se a assinatura no termo de compromisso de dizer a verdade era dele e, com a confirmação, abriu a palavra ao depoente. O **Depoente nº 1** informou que é síndico profissional de vinte e um condomínios e solicitou sigilo, pois as pessoas que estão sendo denunciadas possuem em torno de 90% do mercado de Curitiba, e expor-se contra eles seria estar praticamente fora do mercado. Questionado pelo Deputado Paranhos, esclareceu que procurou voluntariamente a CPI para prestar depoimento a pedido dos condôminos de diversos condomínios. O Presidente o deixou livre para dizer o que sabia. O Depoente nº 1 disse que dividiria em seis tópicos e que primeiro faria uma diferenciação do que são síndicos, administradoras e garantidoras. Disse que síndico, conforme o Código Civil de 2002, artigo 1350, seria *qualquer pessoa física ou jurídica, condômino ou não*, o que abriu o mercado para os síndicos profissionais. A administradora faz a parte de contabilidade, folha de pagamento dos funcionários, emissão de taxas e a prestação de contas do condomínio. As antecipadoras e garantidoras seriam praticamente um câncer no mercado condominial após 2002, pois antes os condomínios podiam cobrar multas de até 20%, e depois de 2002 isso foi proibido, surgindo as antecipadoras e garantidoras para, teoricamente, salvar o condomínio. O depoente informou que essas antecipadoras e garantidoras cobram juros de 0,33 ao dia e não 0,033 que é o legal, somando assim 10% ao mês só de juros, enquanto a lei diz que o máximo é 1%. Outro erro que o depoente apontou, foi que o condomínio quando contrata a antecipação, é feito um contrato com um custo de 5% da taxa de administração mensal, mas segundo o depoente nesses 5% haveria uma bi-tributação. Segundo ele numa taxa condominial de R$ 100,00 a antecipadora ou garantidora cobraria 5% de R$ 105,00 e não do principal e já emitiria um boleto do condomínio com o valor de R$ 105,25 incluindo o percentual também sobre a sua taxa, e ao final ficaria com R$ 5,25 do total. Segundo o depoente, como essas diferenças isoladas seriam pequenas, motivo pelo qual ninguém reclamava, no final essas empresas lucravam muito com estes desvios. Outro grande prejuízo que estas empresas trouxeram para os condôminos é que após o décimo dia de atraso existia uma cobrança de honorários de 20% sobre o valor da dívida: se o débito era de R$ 200,00, após 10 dias estas empresas cobravam R$ 240,00. Se o condômino não pagava o que cobravam, no mês seguinte o boleto já vinha sem código de barras, fazendo a dívida virar uma bola de neve. O depoente informou que na semana anterior teve uma reunião, onde a dívida do morador era R$14.000,00, se fosse atualizar corretamente daria R$ 28.000,00, a antecipadora estava cobrando R$ 114.000,00. Como o morador precisaria vender o apartamento, fez um acordo por R$ 60.000,00, pois enquanto a pessoa não paga, não são liberadas as certidões necessárias para a transferência. Segundo o depoente, outro problema dessas empresas é que, apesar de nos contratos elas cobrarem 5% de taxa de serviço, quando emitem nota fiscal só declaram R$ 2% como serviço, o restante declaram como perdas e danos e custas, sonegando o ISS que é pago apenas sobre 2%. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli, o depoente informou que é contador, administrador e especialista em Direito do Trabalho, que algumas das empresas problemáticas têm razões sociais de digitadora e não antecipadora, outras tem um capital social de R$ 5.000,00, mas anteciparam milhões, e já teve atritos com pessoas da área, mas nunca foi ameaçado. Esclareceu também que os síndicos são assediados por estas empresas, com oferta de pinturas, reformas, troca de telhado. Questionado pelo Deputado Nelson Luersen o depoente esclareceu que 90% do mercado é de um grupo que abre várias empresas, colocando gerentes como sócios com 20% e o restante para o proprietário, havendo 18 unidades de um mesmo proprietário só em Curitiba. Segundo o depoente, a média de inadimplência de condomínios em Curitiba seria de 12%, e que sua média, como síndico, seria de 5%. Esclareceu que alguns condomínios fazem fundo de inadimplência. Questionado pelo Deputado Rasca Rodrigues, o depoente afirmou que a vantagem destas empresas seria uma agiotagem legalizada. O Deputado Nelson Luersen esclareceu que não seria uma agiotagem legalizada, pois os padrões expostos no depoimento não condizem com os padrões estabelecidos pelo Banco Central, e aproveitou par questionar mais uma vez o depoente sobre a existência de empresas que atuem dentro da legalidade. O depoente informou que há 10% no mercado atuando corretamente e tentando combater as práticas irregulares. Questionado novamente pelo Deputado Rasca Rodrigues, o depoente informou que sem o código de barras não há como pagar o boleto. O depoente defendeu a liberdade de o condômino pagar o condomínio atual no vencimento, mesmo estando com parcela anterior em atraso, evitando uma bola de neve. Esclareceu que o código de barras é uma facilidade para o condômino, que pode efetuar o pagamento em qualquer instituição bancária autorizada. Questionado pelo Deputado Teruo Kato, o depoente esclareceu que em alguns casos o condomínio passa por assembleia específica para contratação destas empresas, em outros o próprio síndico contrata, dependendo da convenção interna do condomínio, mas se não houver anuência dos moradores, pode se questionar judicialmente. Questionado pelo Presidente, o depoente esclareceu que tem um escritório de síndico profissional e que já reduziu a inadimplência em condomínios, de 25% para 8%. Conheceu pessoas que tiveram que vender o apartamento para pagar a dívida de condomínio. Informou que tenta fazer acordo durante seis meses, após este período

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, dando que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 49

entra com ação judicial e não cobra honorários se fizer acordo antes da ação, apenas juros de 1% ao mês e multa de 2%. O depoente acredita que a maioria das empresas dificulta o pagamento, no intuito de levar o bem a leilão, pois os arrematantes são do próprio grupo. Informou também que as garantidoras não estão credenciadas no Secovi - Sindicato de Habitação e Condomínios e que se for preciso volta à CPI para uma acareação. O Deputado Teruo Kato expôs que parece evidente a existência de uma ação ilegal e de má-fé e que a CPI deverá buscar caminhos através de uma legislação específica e questionou o depoente sobre a existência de sugestões para tanto. O depoente disse que há necessidade de diminuir a inadimplência e que uma das formas seria a autorização do protesto das taxas de condomínio e que em São Paulo já existe lei neste sentido, afirmou também que há necessidade de legalizar a profissão de síndico, trazendo mais segurança aos profissionais. Esclareceu ainda que há uma grande dificuldade em rescindir os contratos destas antecipadoras, em razão das taxas que elas impõem. O Deputado Roberto Acciolli pediu a palavra para manifestar sua preocupação com as informações trazidas pelo depoente, pois estaria caracterizado o crime de agiotagem e formação de quadrilha. O Deputado Rasca Rodrigues ressaltou que não é a intenção da CPI beneficiar maus pagadores, mas sim encontrar formas justas para a quitação dos débitos. O depoente esclareceu que o protesto ajudará a diminuir a inadimplência sem precisar tomar o imóvel, e acrescentou que o Juizado Especial deveria aceitar ação de cobrança de condomínio, o que também reduziria o custo da cobrança. Por fim, o depoente esclareceu ao Sr. Presidente que, para uma acareação, teria que ter sua condição física assegurada. O Presidente garantiu segurança ao depoente, e em seguida ressaltou aos presentes a existência de possíveis crimes contra o consumidor, contra a economia, contra a ordem tributária, e formação de quadrilha, dando por encerrado o depoimento e agradecendo a presença do depoente. Na sequência, o Presidente convidou a Depoente nº 2 para compor a Mesa e após confirmação da assinatura do termo de compromisso de dizer a verdade, abriu a palavra à depoente. A **Depoente nº 2** informou que reside em um condomínio administrado pela empresa Padra, que cobra valores muito altos, que antes o condomínio tinha vigia o dia inteiro e que a administradora o tirou, afirmando que reduziria o condomínio, mas não reduziu. A depoente afirmou que a empresa cobra várias vezes o mesmo serviço e não presta contas aos moradores. Questionada pelo Presidente, a depoente informou que não existe síndico no condomínio, só a empresa administradora, e que a empresa não acata a decisão dos moradores. A depoente esclareceu que não está em débito com o condomínio e que não tem conhecimento de pessoas que estejam. Questionada pelo Deputado Nelson Luersen, a depoente informou que a administradora foi imposta pela Caixa Econômica Federal, mas que a Caixa diz que os problemas devem ser resolvidos direto com a Administradora. A depoente informou que chegou a levar na Caixa Econômica Federal um abaixo-assinado com 48 assinaturas solicitando a troca da empresa e nada foi feito. O Presidente esclareceu aos membros que o caso da depoente está relacionado ao programa *PAR* da Caixa Econômica Federal, onde a Caixa fica responsável pela indicação do síndico por alguns anos. Dando sequência ao depoimento, a depoente informou que mora no condomínio há seis anos. O assessor do Deputado Rasca Rodrigues, Jorge Luiz Simões Grillo pediu a palavra para esclarecer que a legislação do *PAR* determina que o poder da Caixa sobre a administração do condomínio só termina quando 70% dos condôminos quitarem suas unidades. **O Deputado Nelson Luersen sugeriu ao Presidente que convidem o responsável da Caixa Econômica Federal por esse setor para vir à CPI explicar esse processo e qual o critério utilizado para a escolha das administradoras. Sugeriu que a CPI levante o nome dos proprietários e sócios das empresas que atuam com condomínios.** O Presidente acatou as sugestões do Deputado Nelson Luersen e deu continuidade ao depoimento, questionando a depoente sobre o seu financiamento. A depoente informou que financiou seu apartamento em 15 anos direto com a Caixa e que já esteve em negociação para quitação, mas nada aconteceu. A depoente afirmou que às vezes recebe o boleto do condomínio com atraso e acaba tendo que pagar com multa. A depoente afirmou que não tem nada no condomínio para justificar o alto valor cobrado. O Presidente deu por encerrado o depoimento e agradeceu a presença da depoente. Na sequência, o Presidente convidou a Depoente nº 3 para compor a Mesa e após confirmação da assinatura do termo de compromisso de dizer a verdade, abriu a palavra à depoente. A **Depoente nº 3** informou que ficou inadimplente com seu condomínio e procurou o advogado Dr. Antonio Emerson Martins, da empresa Pró-Condômino para fazer acordo e não conseguiu. Esteve novamente na empresa e uma estagiária fez um acordo da dívida em 51 parcelas de R$ 230,00, e que pagou o acordo com dificuldades. Quando faltavam quatro prestações para quitar, foi até a empresa com R$ 1.000,00 e o Dr. Emerson negou-se a receber alegando que ela devia mais e iria encaminhá-la ao juiz. Não foi possível mais nenhuma negociação com a empresa e teve que contratar um advogado para se defender em um processo que ainda está na 13ª Vara Cível, e que seu advogado já recorreu várias vezes mas a empresa quer receber R$ 25.000,00. A depoente afirmou que o advogado da empresa era de difícil trato o que a deixava muito nervosa. Seu condomínio atualmente está com a empresa Duplique e que tem muitas dificuldades, pois os juros são muito altos, mas que vem pagando mesmo assim, mas o maior problema é a dívida antiga que está na 13ª Vara Cível. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues, a depoente informou que não lembra se assinou algum papel quando fez o acordo, mas que recebia o boleto em um envelope dizendo ser 230 em 51 vezes. Todos os documentos estão com o juiz, mas tem um boleto do acordo que não foi para o processo, e quem recebia os valores era o Dr. Emerson, tendo pagado quase todas as parcelas, faltando apenas quatro que somavam mil reais. Esclareceu ainda que durante o acordo não conseguia pagar as parcelas que venciam normalmente, mas depois que trocou de empresa para a Duplique, deu um jeito de pagar, mas por vezes ficavam algumas parcelas do ano em atraso, e atualmente paga o condomínio e mais algumas prestações destas que ficaram atrasadas. O Presidente, Deputado Paranhos interrompeu o depoimento para informar aos presentes que a Depoente nº 3 forneceu à CPI um boleto onde consta *Parcela 26 51*, pago em 3 de novembro de 2004, e questionou a depoente sobre o nome de seu condomínio. A depoente informou que mora no Condomínio Sete, Conjunto Atenas II. Na sequência, a depoente informou que a empresa Pró-Condômino e a empresa Duplique devem ser do mesmo grupo, pois a Dra. Aquirila, disse que eles são sócios. A depoente não soube informar se a mudança de empresa foi solicitada pelos moradores. A depoente informou ainda que é viúva e mora com um filho. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues, a depoente informou que são 25 moradores em seu condomínio, onde reside há 28 anos, tendo adquirido o apartamento da Cohab, e já quitou o financiamento. Questionada pelo Presidente, a depoente disse que atrasou mais de um ano o condomínio por dificuldades financeiras e por não conseguir acordo com a empresa, até que a estagiária fez o parcelamento. Informou que seu condomínio atualmente é de R$ 98,00 ou R$ 100,00, mas às vezes aumenta. Questionada pelo Deputado Roberto Acciolli, a depoente informou que o advogado não explicava por que não fazia acordo, apenas exigia valores muito altos que a depoente não teria condições de pagar. O advogado disse que iria provar que a dívida era bem maior que R$ 1.000,00, mas na época a depoente foi informada por uma advogada que o valor era muito alto, mas o advogado da empresa falou que se ela não pagasse ficariam com o apartamento. O Presidente informou que R$ 200,00 em 52 vezes totaliza em torno de R$ 12.000,00 e questionou a depoente se ela lembrava quanto era a dívida original. A depoente informou que era em torno de R$ 6.000,00 ou até menos, pois na época o advogado da empresa lhe disse que ela estava pagando um carro zero para ele. A depoente informou que além da dívida teve que pagar também os advogados que a defenderam no caso. **O Presidente solicitou à depoente que forneça cópia do processo, para a CPI anexar ao acervo de informações.** A depoente concordou e disse que está tentando colocar sua vida financeira em dia, mas está muito difícil com todas essas cobranças, que já chegou a pagar débitos para a Duplique em duas vezes de R$ 700,00. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra e informou que ao fazer uma rápida conta, seriam 336 meses que a depoente mora no condomínio e que, multiplicando estes meses por R$ 100,00 totalizaria R$ 33.600,00, questionando a depoente sobre qual a média de parcelas que ela atrasou durante estes anos. A depoente informou que não sabe exatamente, que o valor do condomínio não é alto, pois o síndico é bem tranquilo. O Presidente deu por encerrado o depoimento e agradeceu a presença da depoente. Na sequência, o Presidente convidou o Depoente nº 4 para compor a Mesa e após confirmação da assinatura do termo de compromisso de dizer a verdade, abriu a palavra ao depoente. O **Depoente nº 4** informou que é morador e proprietário de um apartamento no edifício Marbélia desde 1994 e não teve problemas até 2007, quando o síndico contratou uma empresa garantidora para fazer a cobrança e, com o atraso de algumas parcelas não conseguiu acertos com a empresa e acabou virando uma bola de neve. Informou ainda que procurou a empresa Assiscon para que fornecessem o cálculo da dívida, mas o valor nunca era passado na hora. Começou a depositar o valor principal na conta do condomínio e ligar para a empresa pedindo o cálculo dos juros, mas não lhe passavam. O condomínio tem apenas 24 apartamentos e antes da empresa os valores eram depositados diretamente na conta do condomínio. A empresa informou que iram rever o caso. O depoente acredita que toda a demora da empresa era para gerar mais lucro, pois quanto mais o tempo passava mais juros tinha. O depoente afirmou que sua dívida atual é de R$ 26.000,00, e que durante um ano e meio recebeu os boletos sem código de barras, apenas com o descritivo das taxas. O depoente não depositou os valores na época na conta do condomínio por que isto estava gerando conflitos, a empresa dizia que ele não podia depositar, tinha que pagar para eles, mas não apresentavam o cálculo da dívida. O depoente informou que foi processado mas que do valor de sua dívida já depositou na conta do condomínio R$ 9.000,00. Tentou acordo com o escritório Baiak Advogados Associados, que representava a Assiscon e não conseguiu, depois mudou de escritório para Nunes Pereira e demorou mais tempo para tentar um acordo, pois disseram que iriam analisar, depois este escritório lhe passou um valor atualizado de R$ 63.000,00. O depoente não concordou e recebeu outra planilha com o valor de R$ 54.000,00, novamente não concordou e recebeu outra planilha de R$ 51.000,00. O depoente acabou contratando um contador para fazer o cálculo e somando o devido com juros de 1% e multa de 2%, descontando os R$ 9.000,00 depositados, o valor apresentado pelo seu contador como sendo o devido, era aproximadamente R$ 30.000,00. Como não conseguiu o acordo, o depoente colocou o apartamento a venda e terá que pagar o valor que a empresa está pedindo para poder concluir a venda e depois discutir em juízo. O depoente afirma que a forma como a empresa administra a situação dificulta a vida do inadimplente, ao invés de facilitar o pagamento e resolver o problema, a empresa complica de tal forma que a dívida vira uma bola de neve. Questionado pelo Deputado Nelson Luersen, o depoente informou que o valor do condomínio atualmente é de R$ 360,00 a R$ 380,00, que pagou parcelas de 2007, 2008 e quando saiu de uma empresa em que trabalhava quis pagar o total dos atrasados e não conseguiu, por isso acabou depositando na conta do condomínio. O valor principal das prestações que não pagou é de R$ 26.000,00 e a empresa está cobrando R$ 63.000,00. O depoente afirma que o atraso gera lucro para a empresa, pois ela cobra, além de juros e multas, mais 10 a 12% de honorários, e enquanto não há acordo o condômino não consegue pagar as prestações que vão vencer, gerando um efeito cascata. Questionado pelo Deputado Rasca Rodrigues, o depoente informou que pode disponibilizar as planilhas para a CPI. Questionado pelo Presidente, o depoente informou que não foi sua advogada que fez o cálculo, ele contratou um contador para fazê-lo e que os valores corretos foram calculados pelos parâmetros legais. O depoente afirmou que não houve consenso na reunião que decidiu contratar a empresa, mas que ninguém reclamou depois. No caso do processo, o depoente afirma que o juiz determinou o pagamento em 15 dias sob pena de aumentar 10% o valor da dívida e penhorar o imóvel, e que fornecerá o número do processo à CPI. O depoente afirmou acreditar que há interesse das empresas no leilão, pois são bons investimentos para quem compra e que acompanhou um leilão em Matinhos onde uma investidora arrematou 35 imóveis sem qualquer tipo de financiamento, e que esta investidora faz parte de um escritório de cobrança. Questionado pelo Presidente, o depoente informou que o nome da investidora é Márcia, e que não sabe dizer se é de alguma garantidora, ela apenas informou que tinha um escritório de advocacia. O depoente informou que trabalhou 20 anos com comércio de veículos, e que atualmente trabalha com eventos e passeios de barco na Ilha do Mel. O coordenador geral da CPI, Jefferson Abade pediu a palavra para observar que talvez hajam falhas na forma de cálculos utilizadas nas ações perante o judiciário, ao que o Deputado Roberto Acciolli alertou que dois depoimentos atestavam para a existência de um possível interesse das empresas em deixar que os imóveis sejam leiloados, o que dever ser investigado pela CPI. O **Presidente solicitou então que a assessoria formule um laudo para que os Deputados possam realizar uma visita ao Tribunal de Justiça e sugerir uma suspensão temporária dos processos que estão tramitando, inclusive o caso do Depoente nº 4.** O depoente finalizou informando que no seu caso não há interesse na suspensão do processo, pois já vendeu o apartamento e precisa encerrar o processo para dar a carta de anuência ao novo proprietário, e possibilitar a transferên-

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 50

cia do imóvel, mas que posteriormente pretende reclamar do valor pago a maior. O Presidente deu por encerrado o depoimento e agradeceu a presença do depoente. Na sequência, o Presidente abriu a palavra para a Dra. Soraia relatar a diligência realizada pela assessoria jurídica da CPI, por determinação dos Deputados, na empresa Pró-Condômino, acompanhando o Sr. Fábio. A Dra. Soraia relatou que a equipe esteve no dia anterior na empresa Pró-Condômino e primeiro o Sr. Fábio entrou sozinho para falar com o advogado da empresa e saiu com uma planilha de R$ 16.000,00. Neste momento a equipe pediu para conversar com o advogado e tentaram uma negociação, bem como questionaram vários valores apresentados na planilha, mas não houve qualquer tipo de redução. A equipe sugeriu conversar diretamente com o síndico e o advogado da empresa disse que o síndico não tinha autonomia. A equipe sugeriu um parcelamento e o advogado também negou. Em resumo, a equipe da CPI teve o mesmo tratamento dado aos condôminos. Encerrando, a Dra. Soraia questionou os Deputados sobre os limites de atuação da equipe jurídica. O Presidente informou que não há como respaldar os denunciantes com advogados, e que os casos judiciais deverão ser encaminhados à Defensoria Pública para acompanhamento. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para ressaltar que a CPI não tem condições de atender caso a caso de condôminos, mas deverá buscar alterações nas leis que beneficiem os condôminos e acabem com o cartel aqui demonstrado. O Deputado Roberto Acioli fez uso da palavra para solicitar que o Presidente convide o Procon, o Delcon e outras autoridades para acompanharem os trabalhos da CPI e parabenizou a atuação do Presidente. Na sequência, o Presidente solicitou à equipe técnica a indicação de um perito contábil para compor a assessoria da CPI e auxiliar na análise de todas as planilhas que forem colhidas. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando que a próxima reunião será no dia 20 de maio de 2014, às 10h, determinando que seja lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TERUO KATO
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112009/2014

Ata da 5ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acioli, Rasca Rodrigues Tadeu Veneri e Luiz Claudio Romanelli, substituindo o Deputado Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Nelson Luersen e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato contínuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o Deputado Luiz Claudio Romanelli substituirá, a partir desta data, o Deputado Teruo Kato, que solicitou sua substituição, justificando sua impossibilidade de dar sequência aos trabalhos por motivo de agendas externas. O Presidente deu as boas vindas ao Deputado Luiz Claudio Romanelli e informou que a Deputada Cantora Mara Lima apresentou justificativa de ausência por motivos médicos. Na sequência, o Presidente agradeceu a presença e convidou para compor a Mesa a Dra. Valquíria, escrivã, representando a Delegacia de Crimes Contra a Economia e Proteção ao Consumidor - Delcon, pois o delegado, Dr. Renato, que não pode estar presente, agradeceu também ao Dr. Guilherme, do Tribunal de Justiça do Paraná, por ter solicitado ao Dr. Fábio Muniz e ao Dr. Rodrigo o acompanhamento desta CPI. Agradecendo a presença dos nobres magistrados, agradeceu a presença do Dr. Luiz Gustavo e do Dr. Bruno, representantes da Defensoria Pública do Paraná, convidando-os a compor a Mesa, e agradeceu ainda a presença do Sr. Carlos Eduardo, representante do Secovi, convidando-o para compor a Mesa. O Presidente informou aos presentes que seriam ouvidas três pessoas que procuraram a CPI para denunciar, mas antes de iniciar os depoimentos seria feita a apresentação de um vídeo, com trechos importantes de depoimentos já realizados e que motivaram a CPI. Ao final da apresentação do vídeo, o Presidente retomou a palavra, informando que o vídeo é uma síntese do todos os depoimentos já colhidos e que o acervo da CPI traz denúncias graves de crimes contra a economia, crimes contra o consumidor, formação de quadrilha, apropriação indevida, cobranças indevidas, motivos pelo qual a CPI fez questão da presença dos Juízes para dimensionar o que está acontecendo, inclusive em alguns processos que estão em fase final no Tribunal de Justiça. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Acioli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Presidente convidou a Doutora Cheywa Gabriella Stremel, advogada, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de a depoente dizer a verdade, devidamente assinado pela Doutora Cheywa Gabriella Stremel. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para a depoente. A **Doutora Cheywa Gabriella Stremel** prestou depoimento e esclareceu que em 2009 lhe procurou em seu escritório a Sra. Lucia Pruckner, que havia sido demandada em juízo pelo Conjunto Condomínio Residencial Renoir, que mantinha contrato com a empresa Assiscon. A referida senhora não sabia que tinha que pagar condomínio, pois seu sobrado não ficava na parte interna do condomínio, mas sim do lado de fora, com frente para a rua e sem acesso às áreas comuns internas do referido condomínio. A depoente assumiu a defesa do Processo de número 637/2008, que correu na 2ª Vara Cível de Curitiba, e na primeira audiência a proposta apresentada pela Assiscon foi de aproximadamente R$ 10.000,00, sem apresentar qualquer cálculo e sem qualquer possibilidade de parcelamento. Assim, a depoente buscou todos os documentos do condomínio, inclusive atas de assembleia e contrato com a Assiscon e levou a um contador para analisar e calcular o valor realmente devido de dezembro de 2001 a maio de 2009, e verificou que o valor realmente devido era de R$ 3.484,00. A depoente tentou realizar o pagamento diretamente na empresa Assiscon, que se negou a receber, obrigando a parte a fazer o pagamento em juízo. O valor foi conseguido por sua cliente através de ajuda de familiares, e o depósito judicial foi realizado, porém, as novas taxas de condomínio eram encaminhadas sem código de barras e a Assiscon não queria receber os meses que iam vencendo, por não concordar com o depósito judicial, dificultando sobremaneira o pagamento das parcelas. A depoente ligou para a empresa solicitando que eles encaminhassem os boletos com códigos de barras, pois o valor atrasado já estava depositado em juízo, e a empresa continuava se negando. No curso do processo, a depoente solicitou justiça gratuita para a sua cliente, que era pessoa humilde, mas ao entrar em contato com o Dr. Marcelo Baiaki, este simplesmente respondeu de maneira grosseira e até mal educada, que a depoente estava fazendo um desfavor para a advocacia, porque os honorários dele eram devidos, ao que a depoente contra-argumentou falando que o direito de a sua cliente se beneficiar ou não da justiça gratuita era decisão da Justiça. Sem qualquer possibilidade de composição amigável e sem conseguir pagar as taxas de condomínio que iam vencendo, a cliente da depoente continuou realizando os depósitos no processo. O processo teve sentença, que declarou a quitação do débito com os depósitos, e concedeu a justiça gratuita para a Sra. Lúcia, mas a Assiscon recorreu ao Tribunal de Justiça. O Tribunal de Justiça marcou uma conciliação e a advogada da empresa apresentou uma dívida de R$ 10.000,00, ao que a depoente informou que não existia dívida, porque todos os valores de condomínio foram depositados no processo. A advogada da empresa apresentou uma proposta de R$ 700,00, que a depoente não aceitou, porque sua cliente não precisava pagar nem custas, nem honorários. O processo continuou com vários recursos da empresa, mas a sentença, sempre favorável à cliente da depoente, no final, quando o processo voltou para a 2ª Vara Cível, os advogados da empresa apresentaram uma planilha de R$ 9.000,00, solicitando cumprimento de sentença. Mais uma vez a depoente teve que demonstrar ao Judiciário que a empresa estava ludibriando o andamento processual de plena má-fé e que sua cliente já havia ganhado o processo até conseguir o arquivamento, que só aconteceu em 2013, demonstrando que essas empresas garantidoras se aproveitam, muitas vezes, do não conhecimento das pessoas e do volume de demandas do Judiciário para tumultuar causas e receberem valores indevidos. O Deputado Luiz Claudio Romanelli fez uso da palavra para afirmar que o relato da depoente é comum, de violações de direitos, e infelizmente a Justiça, às vezes, serve como um instrumento de pessoas inescrupulosas frente às pessoas hipossuficientes, e nesse caso específico, se não fosse ter uma advogada atuante, a Sra. Lúcia teria perdido seu imóvel. A depoente informou que vizinhos da Sra. Lúcia não tiveram a mesma sorte e perderam seus imóveis em situações semelhantes. O Deputado Roberto Acioli fez uso da palavra para agradecer o depoimento e ressaltar que foi esclarecedor o relato da depoente, demonstrando que tais empresas utilizam inclusive de litigância de má-fé para sobrepujar as pessoas. Em seguida, o Deputado Rasca Rodrigues fez uso da palavra para agradecer à depoente, pois a CPI ainda não havia recebido o relato de alguém que defendesse o direito das vítimas, e concluiu que a maioria das vítimas não tem noção de seus direitos, e que a retenção do código de barras é utilizada por tais empresas como mecanismo para trazer as pessoas até a empresa, onde essas são humilhadas, corroborando a existência de uma máfia por trás do nome "garantidor", que procura pessoas inadimplentes para tomar seus apartamentos. O relato de uma ação vitoriosa comprova que ainda há justiça e que tais empresas têm encontrado obstáculos com ações como foi feita pela depoente. O Presidente solicitou à assessoria da CPI que providenciasse cópia dos autos citados pela depoente, para que componham o acervo de informações da Comissão, e deu por encerrado o depoimento da Doutora Cheywa, agradecendo a sua presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Alex Sanches para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Alex Sanches. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para o depoente. O **Sr. Alex Sanches** prestou depoimento e esclareceu que tem um problema com o grupo jurídico Queiroz e a empresa Duplique; que o apartamento é de sua esposa e foi financiado pela Cohab, sendo que sua esposa foi intimada em 2001, em um processo da Duplique, e por falta de conhecimento jurídico só foi em uma audiência, deixando o processo correr à revelia, sem advogado para defendê-la, sendo condenada a pagar um valor de R$ 55.000,00, até que recebeu a informação de que o apartamento estaria indo a leilão. Tentou por diversas vezes negociar a dívida com a Duplique e não conseguiu, que já haviam dois processos, um na 11ª Vara Cível e outro na 15ª Vara Cível, e tinham apenas trinta dias para pagar antes de o imóvel ir a leilão. Procuraram um advogado na época, que lhes informou que não havia mais o que fazer. Para não perder o imóvel fizeram empréstimos em banco e com familiares, pagando a quantia de R$ 25.000,00, só que a empresa, ao invés de encerrar o processo que estava indo para leilão, encerrou outro processo. Agora, para não perder o imóvel, estão pagando R$ 1.000,00 por mês, e um bolão de R$ 3.600,00 a cada seis meses para tentar quitar esse processo. Algumas pessoas que viram os cálculos do processo disseram que estão errados e que o valor cobrado é muito superior ao devido, mas como não há recursos possíveis na Justiça, não podem fazer nada. Além do acordo, está pagando o condomínio mensal, que é de R$ 130,00. O valor do bolão é muito alto e não sabem se conseguirão pagar, mas toda vez que tentam conversar na empresa a resposta é que se não pagarem, o apartamento volta para leilão. O Presidente esclareceu ao depoente que a CPI não pretende fazer apologia ao não pagamento de dívidas, mas sim investigar irregularidades cometidas pelas empresas durante a cobrança, e questionou o depoente sobre quais dificuldades encontrou para o pagamento da dívida. O Sr. Alex esclareceu que o problema começou quando sua esposa ainda era solteira e passou por dificuldades financeiras, não conseguindo pagar as taxas de condomínio; depois não recebia mais os boletos. A empresa fechou e ela não conseguiu saber com quem estava a dívida, até que em 2001 foi chamada em juízo. Depois tentaram

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág 514

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .5– DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 20 de maio de 2014, na sala de reuniões das Comissões, realizou-se a 5ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 52

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 5ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Rasca Rodrigues Tadeu Veneri e Luiz Claudio Romanelli, substituindo o Deputado Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Nelson Luersen e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato continuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o Deputado Luiz Claudio Romanelli substituirá, a partir desta data, o Deputado Teruo Kato, que solicitou sua substituição, justificando sua impossibilidade de dar sequência aos trabalhos por motivo de agendas externas. O Presidente deu as boas vindas ao Deputado Luiz Claudio Romanelli e informou que a Deputada Cantora Mara Lima apresentou justificativa de ausência por motivos médicos. Na sequência, o Presidente agradeceu a presença e convidou para compor a Mesa a Dra. Valquíria, escrivã, representando a Delegacia de Crimes Contra a Economia e Proteção ao Consumidor - Delcon, pois o delegado, Dr. Renato, que não pode estar presente, agradeceu também ao Dr. Guilherme, do Tribunal de Justiça do Paraná, por ter solicitado ao Dr. Fábio Muniz e ao Dr. Rodrigo o acompanhamento desta CPI. Agradecendo a presença dos nobres magistrados, agradeceu a presença do Dr. Luiz Gustavo e do Dr. Bruno, representantes da Defensoria Pública do Paraná, convidando-os a compor a Mesa, e agradeceu ainda a presença do Sr. Carlos Eduardo, representante do Secovi, convidando-o para compor a Mesa. O Presidente informou aos presentes que seriam ouvidas três pessoas que procuraram a CPI para denunciar, mas antes de iniciar os depoimentos seria feita a apresentação de um vídeo, com trechos importantes de depoimentos já realizados e que motivaram a CPI. Ao final da apresentação do vídeo, o Presidente retomou a palavra, informando que o vídeo é uma síntese do todos os depoimentos já colhidos e que o acervo da CPI traz denúncias graves de crimes contra a economia, crimes contra o consumidor, formação de quadrilha, apropriação indevida, cobranças indevidas, motivos pelo qual a CPI fez questão da presença dos Juízes para dimensionar o que está acontecendo, inclusive em alguns processos que estão em fase final no Tribunal de Justiça. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 534

da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Presidente convidou a Doutora Cheywa Gabriella Stremel, advogada, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de a depoente dizer a verdade, devidamente assinado pela Doutora Cheywa Gabriella Stremel. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para a depoente. A **Doutora Cheywa Gabriella Stremel** prestou depoimento e esclareceu que em 2009 lhe procurou em seu escritório a Sra. Lucia Pruckner, que havia sido demandada em juízo pelo Conjunto Condomínio Residencial Renoir, que mantinha contrato com a empresa Assiscon. A referida senhora não sabia que tinha que pagar condomínio, pois seu sobrado não ficava na parte interna do condomínio, mas sim do lado de fora, com frente para a rua e sem acesso às áreas comuns internas do referido condomínio. A depoente assumiu a defesa do Processo de número 637/2008, que correu na 2ª Vara Cível de Curitiba, e na primeira audiência a proposta apresentada pela Assiscon foi de aproximadamente R$ 10.000,00, sem apresentar qualquer cálculo e sem qualquer possibilidade de parcelamento. Assim, a depoente buscou todos os documentos do condomínio, inclusive atas de assembleia e contrato com a Assiscon e levou a um contador para analisar e calcular o valor realmente devido de dezembro de 2001 a maio de 2009, e verificou que o valor realmente devido era de R$ 3.484,00. A depoente tentou realizar o pagamento diretamente na empresa Assiscon, que se negou a receber, obrigando a parte a fazer o pagamento em juízo. O valor foi conseguido por sua cliente através de ajuda de familiares, e o depósito judicial foi realizado, porém, as novas taxas de condomínio eram encaminhadas sem código de barras e a Assiscon não queria receber os meses que iam vencendo, por não concordar com o depósito judicial, dificultando sobremaneira o pagamento das parcelas. A depoente ligou para a empresa solicitando que eles encaminhassem os boletos com códigos de barras, pois o valor atrasado já estava depositado em juízo, e a empresa continuava se negando. No curso do processo, a depoente solicitou justiça gratuita para a sua cliente, que era pessoa humilde, mas ao entrar em contato com o Dr. Marcelo Baiaki, este simplesmente respondeu de maneira grosseira e até mal educada, que a depoente estava fazendo um desfavor para a advocacia, porque os honorários dele eram devidos, ao que a depoente contra-argumentou falando que o direito de a sua cliente se beneficiar ou não da justiça gratuita era decisão da Justiça. Sem qualquer possibilidade de composição amigável e sem conseguir pagar as taxas de condomínio que iam vencendo, a cliente da depoente continuou realizando os depósitos no processo. O processo teve sentença, que declarou a quitação do débito com os depósitos, e concedeu a justiça gratuita para a Sra. Lúcia, mas a Assiscon recorreu ao Tribunal de Justiça. O Tribunal de Justiça marcou uma conciliação e a advogada da empresa apresentou uma dívida de R$ 10.000,00, ao que a depoente informou que não existia dívida, porque todos os valores de condomínio foram depositados no processo. A advogada da empresa apresentou uma proposta de R$ 700,00, que a depoente não aceitou, porque sua cliente não precisava pagar nem custas, nem honorários. O processo continuou com vários recursos da empresa, mas a sentença, sempre favorável à cliente da depoente, no final, quando o processo voltou para a 2ª Vara Cível, os advogados da empresa apresentaram uma planilha de R$ 9.000,00, solicitando cumprimento de sentença. Mais uma vez a depoente teve que demonstrar ao Judiciário que a empresa estava ludibriando o andamento

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 54

processual de plena má-fé e que sua cliente já havia ganhado o processo até conseguir o arquivamento, que só aconteceu em 2013, demonstrando que essas empresas garantidoras se aproveitam, muitas vezes, do não conhecimento das pessoas e do volume de demandas do Judiciário para tumultuar causas e receberem valores indevidos. O Deputado Luiz Claudio Romanelli fez uso da palavra para afirmar que o relato da depoente é comum, de violações de direitos, e infelizmente a Justiça, às vezes, serve como um instrumento de pessoas inescrupulosas frente às pessoas hipossuficientes, e nesse caso específico, se não fosse ter uma advogada atuante, a Sra. Lúcia teria perdido seu imóvel. A depoente informou que vizinhos da Sra. Lúcia não tiveram a mesma sorte e perderam seus imóveis em situações semelhantes. O Deputado Roberto Aciolli fez uso da palavra para agradecer o depoimento e ressaltar que foi esclarecedor o relato da depoente, demonstrando que tais empresas utilizam inclusive de litigância de má-fé para sobrepujar as pessoas. Em seguida, o Deputado Rasca Rodrigues fez uso da palavra para agradecer à depoente, pois a CPI ainda não havia recebido o relato de alguém que defendesse o direito das vítimas, e concluiu que a maioria das vítimas não tem noção de seus direitos, e que a retenção do código de barras é utilizada por tais empresas como mecanismo para trazer as pessoas até a empresa, onde essas são humilhadas, corroborando a existência de uma máfia por trás do nome "garantidor", que procura pessoas inadimplentes para tomar seus apartamentos. O relato de uma ação vitoriosa comprova que ainda há justiça e que tais empresas têm encontrado obstáculos com ações como foi feita pela depoente. O Presidente solicitou à assessoria da CPI que providenciasse cópia dos autos citados pela depoente, para que componham o acervo de informações da Comissão, e deu por encerrado o depoimento da Doutora Cheywa, agradecendo a sua presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Alex Sanches para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Alex Sanches. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para o depoente. O **Sr. Alex Sanches** prestou depoimento e esclareceu que tem um problema com o grupo jurídico Queiroz e a empresa Duplique; que o apartamento é de sua esposa e foi financiado pela Cohab, sendo que sua esposa foi intimada em 2001, em um processo da Duplique, e por falta de conhecimento jurídico só foi em uma audiência, deixando o processo correr à revelia, sem advogado para defendê-la, sendo condenada a pagar um valor de R$ 55.000,00, até que recebeu a informação de que o apartamento estaria indo a leilão. Tentou por diversas vezes negociar a dívida com a Duplique e não conseguiu, que já haviam dois processos, um na 11ª Vara Cível e outro na 15ª Vara Cível, e tinham apenas trinta dias para pagar antes de o imóvel ir a leilão. Procuraram um advogado na época, que lhes informou que não havia mais o que fazer. Para não perder o imóvel fizeram empréstimos em banco e com familiares, pagando a quantia de R$ 25.000,00, só que a empresa, ao invés de encerrar o processo que estava indo para leilão, encerrou outro processo. Agora, para não perder o imóvel, estão pagando R$ 1.000,00 por mês, e um bolão de R$ 3.600,00 a cada seis meses para tentar quitar esse processo. Algumas pessoas que viram os cálculos do processo disseram que estão errados e que o valor cobrado é muito superior ao devido, mas como não há recursos possíveis na Justiça, não podem fazer nada. Além do acordo, está pagando o condomínio mensal, que é de R$ 130,00. O valor do bolão é muito alto e não sabem se conseguirão pagar, mas toda vez que tentam conversar na empresa a resposta é que se

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 55

não pagarem, o apartamento volta para leilão. O Presidente esclareceu ao depoente que a CPI não pretende fazer apologia ao não pagamento de dívidas, mas sim investigar irregularidades cometidas pelas empresas durante a cobrança, e questionou o depoente sobre quais dificuldades encontrou para o pagamento da dívida. O Sr. Alex esclareceu que o problema começou quando sua esposa ainda era solteira e passou por dificuldades financeiras, não conseguindo pagar as taxas de condomínio; depois não recebia mais os boletos. A empresa fechou e ela não conseguiu saber com quem estava a dívida, até que em 2001 foi chamada em juízo. Depois tentaram negociar várias vezes e não conseguiram; fizeram uma declaração de próprio punho informando o juiz que não tinham condições de pagar advogado e informando o valor que podiam pagar, e o advogado da Duplique disse que a carta era ofensiva e não aceitou o pedido, e o processo foi para sentença. Não possui cópia da carta, pois ficou no processo, mas acredita que o valor que estão cobrando é muito abusivo. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para ressaltar a paridade entre as denúncias, que são uníssonas no sentido das dificuldades que as empresas criam para dificultar o pagamento do débito, lembrando que a CPI não está instaurada para apoiar a inadimplência, pois a dívida existe e deve ser paga, porém, de forma justa e equilibrada. Acrescentou que evidenciaram vários indícios de crimes de agiotagem, crimes financeiros, solicitando ao depoente que forneça à Comissão todos os documentos relacionados ao seu caso, e questionou os depoentes sobre a existência de monopólio das empresas. O Sr. Alex informou que acredita na existência de um monopólio, mas preferiu não dizer nomes, por receio, porém, informou que na Duplique, quando foi tentar negociar, tentaram lhe convencer a fazer empréstimos, inclusive com panfletos de financeiras, ou então vender o apartamento para pessoas indicadas por eles. Questionado pelo Deputado Tadeu Veneri, o Sr. Alex informou que a Duplique fica na Westphalen. O Deputado Tadeu Veneri então sugeriu ao Presidente que sejam designadas pessoas da assessoria da CPI para irem até a Duplique pegar esses panfletos e saber por que eles estão orientando as pessoas a buscar empréstimos, e também chamar as empresas para serem ouvidas. Passou a questionar o depoente sobre a existência de dois processos distintos, e o Sr. Alex informou que o condomínio é o mesmo a empresa é a mesma, mas desmembrou a cobrança em dois processos distintos: um com parcelas mais antigas e outro com parcelas mais atuais. Os anos e valores das cobranças dos dois processos são diferentes, o imóvel não pode ir a leilão, por causa do acordo que vem pagando de mil reais por mês até 2015, fora os bolões de R$ 3.600,00 a cada seis meses e correção monetária por ano, não sabendo qual o índice da correção. O depoente possui o contrato, mas não teve qualquer assessoria antes de assinar o documento. Questionado pelo Presidente, Deputado Paranhos, o Sr. Alex informou que os dois processos são de dívidas diferentes, um referente aos anos de 93 a 98 e outro referente aos anos de 2000 a 2002, e as dívidas realmente existem; mas o depoente discorda dos valores cobrados, muito acima aos originais. O Deputado Rasca Rodrigues pediu a palavra para informar que realizou um cálculo rápido e que numa taxa mensal de R$ 130,00 a dívida de 94 a 98, cinco anos, seria de aproximadamente R$ 7.800,00, e de 2000 a 2002, ficaram 21 meses sem pagar, seria aproximadamente R$ 11.000,00, ao que o Deputado questionou o depoente se um processo era de R$ 55.000,00 e o outro de R$ 11.000,00. O Sr. Alex informou que pagou R$ 11.000,00 para a Duplique referente ao processo de 2000 a 2002, mas que não sabiam da existência do outro processo e acabaram fazendo um acordo por R$

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 564

55.000,00, e é este acordo que estão pagando atualmente. O Deputado Rasca Rodrigues então solicitou que o depoente forneça cópia dos cálculos, pois acredita que o depoente esteja pagando um valor muito alto. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para dizer que, ao contrário do sugerido pelo Deputado Tadeu Veneri, acredita que a CPI deve continuar ouvindo mais vítimas antes de chamar os empresários para serem ouvidos, e sugeriu ao Sr. Presidente a contratação de um perito em cálculos para acompanhar e assessorar a CPI. O Presidente acatou a sugestão do Deputado Roberto Aciolli e determinou à secretária da CPI a elaboração de ofício solicitando a contratação de um técnico em cálculos. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Alex Sanches e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou a Sra. Iara do Rocio Vaz, moradora da Rua João Alencar Guimarães, 1740, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão lido o compromisso de a depoente dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Iara do Rocio Vaz. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para a depoente. A **Sra. Iara do Rocio Vaz** prestou depoimento e esclareceu que existe uma ação ainda em andamento na 2ª Vara Cível, de número 103/2006, referente a condomínio, pois teve problemas financeiros, incluindo término de faculdade, e deixou de pagar o condomínio a partir de 2007; informou que quem está cobrando a dívida é a Duplique, mas eles não apareceram na primeira audiência. Alega que tentou por diversas vezes um acordo e não conseguiu, por exigirem parcelas muito altas e folhas de cheque, o que a depoente não possui, e assim vão rolando a dívida. A empresa cobra taxa bancária de 2% mesmo quando o pagamento não é feito no banco, e ainda existe taxa de inadimplência rateada entre os moradores, o que a depoente acredita ser indevido. Em uma das tentativas de acordo o valor apresentado de onze mil, com os juros e todas as custas ia para R$ 27.542,00, e a proposta da Duplique era uma entrada de R$ 8.500,00 mais 10 vezes de R$ 1.905,00 no cheque. Como a depoente não tinha cheque, eles mudaram a proposta para R$ 10.000,00 de entrada e 20 vezes de R$ 1.000,00, totalizando R$ 30.000,00. A depoente fez um empréstimo e pagou R$ 10.000,00 diretamente para a empresa, mas o valor não foi descontado no processo. Quando a depoente descobriu, teve que procurar um advogado para fazer constar no processo os R$ 10.000,00, pois a empresa estava omitindo esta informação na ação. A depoente pagou um contador para fazer o cálculo; descontando os R$ 10.000,00 restariam apenas R$ 8.000,00 para pagar, mas a empresa está exigindo R$ 40.000,00 e se negaram a qualquer acordo, impossibilitando o pagamento. Questionada pelo Presidente, a depoente informou que está pagando as parcelas normais em dia, mas que seu apartamento continua penhorado e corre o risco de ir para leilão. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a depoente esclareceu que a empresa já dilui a inadimplência entre os moradores, mas quando recebe algum pagamento em atraso este valor não é repassado ao condomínio. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues, a depoente esclareceu que reconhece a dívida de R$ 8.000,00, mas a empresa quer receber R$ 40.000,00, que o cálculo realizado pelo seu contador está no processo e que a CPI pode solicitar cópia do processo; esclareceu ainda que são 168 apartamentos em seu condomínio e que a empresa cobra 8% para garantir as taxas a título de perdas e danos, mas que a depoente acredita que a empresa não perde nada, pois cobra de todos os moradores uma taxa de inadimplência. O Defensor Público Dr. Luiz Gustavo pediu a palavra, para esclarecer que em sua atuação pode identificar muitas demandas que estão sendo investigadas nesta CPI, por garantidoras que

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 574

antecipam as cotas condominiais, cobram dos condôminos e depois ingressam em juízo, cobrando encargos de forma excessiva, juros, e aplicando índices que não estão previstos no contrato, que geralmente é o IGPM, além de multas fora do limite legal, e questionou a depoente sobre a taxa de 2%, que ela alegou pagar para o banco. A depoente explicou que são 2% de taxa de boleto bancário e que ela acredita ser indevida. O Dr. Luiz Gustavo esclareceu que o STJ já pacificou o entendimento de que essa taxa não pode ser cobrada e argumentou que a Defensoria Pública evidenciou que tais empresas demoram para entrar com as ações de cobrança, já objetivando a penhora e o leilão do imóvel, que por se tratar de dívida de condomínio não é abrangido pelo benefício do bem de família, e a maioria das pessoas, por serem carentes, não têm a devida assistência, e os processos correm à revelia. O Deputado Rasca Rodrigues pediu a palavra para enfatizar que o natural, após três meses de atraso, seria a empresa tomar atitudes de cobrança desses débitos, mas as empresas não têm essa postura e ingressam com as ações quando as dívidas já estão muito altas propositadamente, sobre o que a CPI deverá se debruçar em encontrar soluções para barrar tais práticas e possibilitar que os inadimplentes interessados quitem seus débitos. O Defensor Público Dr. Bruno pediu a palavra para ressaltar a frequência dessa prática de dificultar o pagamento, gerando dívidas astronômicas, mas também a existência de crime de supressão de documentos, previsto no Código Penal, e um possível cartel, pois nos processos da Defensoria Pública há a frequência de três empresas: a Garante, a Pró-Condômino e a Assiscon, e talvez a prática de estelionato, ao cobrar duplamente o mesmo valor, primeiro diluindo entre os condôminos e depois cobrando do devedor, além de crimes contra o consumidor, como cobranças abusivas e vexatórias, pelo que parabenizou essa Assembleia Legislativa pela iniciativa de investigar tais questões que oprimem principalmente a população mais carente do Estado. Na sequência, a escrivã Walquíria, representante do Dr. Renato, da Delegacia do Consumidor, pediu a palavra para expor sua indignação com as práticas relatadas pelas vítimas e parabenizar os Deputados pela atitude da CPI e salientar que a Delegacia do Consumidor acompanhará a CPI e atuará em qualquer prática criminosa que esteja sendo cometida. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para ressaltar mais uma vez que a CPI não foi instaurada no intuito de beneficiar os chamados "caloteiros", mas para tentar garantir o direito àqueles que passaram por dificuldades como doença, falecimento na família ou desemprego, de que possam pagar suas dívidas de forma justa e sem abusos, e espera alcançar este objetivo mudando a forma de atuação dessas empresas. O Sr. Carlos, representante do Secovi, pediu a palavra esclarecer que as Garantidoras não são abrangidas pela categoria do Secovi, pois essas empresas não são Administradoras de Condomínios, sendo importante a diferenciação, para deixar isto claro à população. O Presidente, Deputado Paranhos, agradeceu o esclarecimento do Sr. Carlos e ressaltou a importância do Secovi acompanhar as investigações, visto que pode haver síndicos ou administradoras envolvidas nas questões denunciadas. O Presidente encerrou o depoimento da Sra. Iara Vaz do Rocio e solicitou à assessoria jurídica que providenciasse cópia do processo da depoente para o acervo da CPI, para instruir um possível pedido de suspensão de alguns casos ao Tribunal de Justiça, informando aos presentes que a próxima reunião será para debater sobre os próximos atos da CPI em conjunto com a Defensoria Pública, o Secovi, a Delcon e o Ministério Público. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 58

reunião será no dia 27 de maio de 2014, às 10h00min, a ser realizada na Sala de Reuniões da Presidência, para tratar dos assuntos já expostos, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 59

cia do imóvel, mas que posteriormente pretende reclamar do valor pago a maior. O Presidente deu por encerrado o depoimento e agradeceu a presença do depoente. Na sequência, o Presidente abriu a palavra para a Dra. Soraia relatar a diligência realizada pela assessoria jurídica da CPI, por determinação dos Deputados, na empresa Pró-Condômino, acompanhando o Sr. Fábio. A Dra. Soraia relatou que a equipe esteve no dia anterior na empresa Pró-Condômino e primeiro o Sr. Fábio entrou sozinho para falar com o advogado da empresa e saiu com uma planilha de R$ 16.000,00. Neste momento a equipe pediu para conversar com o advogado e tentaram uma negociação, bem como questionaram vários valores apresentados na planilha, mas não houve qualquer tipo de redução. A equipe sugeriu conversar diretamente com o síndico e o advogado da empresa disse que o síndico não tinha autonomia. A equipe sugeriu um parcelamento e o advogado também negou. Em resumo, a equipe da CPI teve o mesmo tratamento dado aos condôminos. Encerrando, a Dra. Soraia questionou os Deputados sobre os limites de atuação da equipe jurídica. O Presidente informou que não há como respaldar os denunciantes com advogados, e que os casos judiciais deverão ser encaminhados à Defensoria Pública para acompanhamento. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para ressaltar que a CPI não tem condições de atender caso a caso de condôminos, mas deverá buscar alterações nas leis que beneficiem os condôminos e acabem com o cartel aqui demonstrado. O Deputado Roberto Acioli fez uso da palavra para solicitar que o Presidente convide o Procon, o Delecon e outras autoridades para acompanharem os trabalhos da CPI e parabenizou a atuação do Presidente. Na sequência, o Presidente solicitou à equipe técnica a indicação de um perito contábil para compor a assessoria da CPI e auxiliar na análise de todas as planilhas que forem colhidas. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando que a próxima reunião será no dia 20 de maio de 2014, às 10h, determinando que seja lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TERUO KATO
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112009/2014

Ata da 5ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acioli, Rasca Rodrigues Tadeu Veneri e Luiz Claudio Romanelli, substituindo o Deputado Teruo Kato, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Nelson Luersen e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato contínuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que o Deputado Luiz Claudio Romanelli substituirá, a partir desta data, o Deputado Teruo Kato, que solicitou sua substituição, justificando sua impossibilidade de dar sequência aos trabalhos por motivo de agendas externas. O Presidente deu as boas vindas ao Deputado Luiz Claudio Romanelli e informou que a Deputada Cantora Mara Lima apresentou justificativa de ausência por motivos médicos. Na sequência, o Presidente agradeceu a presença e convidou para compor a Mesa a Dra. Valquiria, escrivã, representando a Delegacia de Crimes Contra a Economia e Proteção ao Consumidor - Delecon, pois o delegado, Dr. Renato, que não pode estar presente, agradeceu também ao Dr. Guilherme, do Tribunal de Justiça do Paraná, por ter solicitado ao Dr. Fábio Muntz e ao Dr. Rodrigo o acompanhamento desta CPI. Agradecendo a presença dos nobres magistrados, agradeceu a presença do Dr. Luiz Gustavo e do Dr. Bruno, representantes da Defensoria Pública do Paraná, convidando-os a compor a Mesa, e agradeceu ainda a presença do Sr. Carlos Eduardo, representante do Secovi, convidando-o para compor a Mesa. O Presidente informou aos presentes que seriam ouvidas três pessoas que procuraram a CPI para denunciar, mas antes de iniciar os depoimentos seria feita a apresentação de um vídeo, com trechos importantes de depoimentos já realizados e que motivaram a CPI. Ao final da apresentação do vídeo, o Presidente retomou a palavra, informando que o vídeo é uma síntese do todos os depoimentos já colhidos e que o acervo da CPI traz denúncias graves de crimes contra a economia, crimes contra o consumidor, formação de quadrilha, apropriação indevida, cobranças indevidas, motivos pelo qual a CPI fez questão da presença dos Juízes para dimensionar o que está acontecendo, inclusive em alguns processos que estão em fase final no Tribunal de Justiça. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Acioli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo, o Presidente convidou a Doutora Cheywa Gabriella Stremel, advogada, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de a depoente dizer a verdade, devidamente assinado pela Doutora Cheywa Gabriella Stremel. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para a depoente. **A Doutora Cheywa Gabriella Stremel** prestou depoimento e esclareceu que em 2009 lhe procurou em seu escritório a Sra. Lucia Pruckner, que havia sido demandada em juízo pelo Conjunto Condomínio Residencial Renoir, que mantinha contrato com a empresa Assiscon. A referida senhora não sabia que tinha que pagar condomínio, pois seu sobrado não ficava na parte interna do condomínio, mas sim do lado de fora, com frente para a rua e sem acesso às áreas comuns internas do referido condomínio. A depoente assumiu a defesa do Processo de número 637/2008, que correu na 2ª Vara Cível de Curitiba, e na primeira audiência a proposta apresentada pela Assiscon foi de aproximadamente R$ 10.000,00, sem apresentar qualquer cálculo e sem qualquer possibilidade de parcelamento. Assim, a depoente buscou todos os documentos do condomínio, inclusive atas de assembleia e contrato com a Assiscon e levou a um contador para analisar e calcular o valor realmente devido de dezembro de 2001 a maio de 2009, e verificou que o valor realmente devido era de R$ 3.484,00. A depoente tentou realizar o pagamento diretamente na empresa Assiscon, que se negou a receber, obrigando a parte a fazer o pagamento em juízo. O valor foi conseguido por sua cliente através de ajuda de familiares, e o depósito judicial foi realizado, porém, as novas taxas de condomínio eram encaminhadas sem código de barras e a Assiscon não queria receber os meses que iam vencendo, por não concordar com o depósito judicial, dificultando sobremaneira o pagamento das parcelas. A depoente ligou para a empresa solicitando que eles encaminhassem os boletos com códigos de barras, pois o valor atrasado já estava depositado em juízo, e a empresa continuava se negando. No curso do processo, a depoente solicitou justiça gratuita para a sua cliente, que era pessoa humilde, mas ao entrar em contato com o Dr. Marcelo Baiaki, este simplesmente respondeu de maneira grosseira e até mal educada, que a depoente estava fazendo um desfavor para a advocacia, porque os honorários dele eram devidos, ao que a depoente contra-argumentou falando que o direito de a sua cliente se beneficiar ou não da justiça gratuita era decisão da Justiça. Sem qualquer possibilidade de composição amigável e sem conseguir pagar as taxas de condomínio que iam vencendo, a cliente da depoente continuou realizando os depósitos no processo. O processo teve sentença, que declarou a quitação do débito com os depósitos, e concedeu a justiça gratuita para a Sra. Lúcia, mas a Assiscon recorreu ao Tribunal de Justiça. O Tribunal de Justiça marcou uma conciliação e a advogada da empresa apresentou uma dívida de R$ 10.000,00, ao que a depoente informou que não existia dívida, porque todos os valores de condomínio foram depositados no processo. A advogada da empresa apresentou uma proposta de R$ 700,00, que a depoente não aceitou, porque sua cliente não precisava pagar nem custas, nem honorários. O processo continuou com vários recursos da empresa, mas a sentença, sempre favorável à cliente da depoente, no final, quando o processo voltou para a 2ª Vara Cível, os advogados da empresa apresentaram uma planilha de R$ 9.000,00, solicitando cumprimento de sentença. Mais uma vez a depoente teve que demonstrar ao Judiciário que a empresa estava ludibriando o andamento processual de plena má-fé e que sua cliente já havia ganhado o processo até conseguir o arquivamento, que só aconteceu em 2013, demonstrando que essas empresas garantidoras se aproveitam, muitas vezes, do não conhecimento das pessoas e do volume de demandas do Judiciário para tumultuar causas e receberem valores indevidos. O Deputado Luiz Claudio Romanelli fez uso da palavra para afirmar que o relato da depoente é comum, de violações de direitos, e infelizmente a Justiça, às vezes, serve como um instrumento de pessoas inescrupulosas frente às pessoas hipossuficientes, e nesse caso específico, se não fosse ter uma advogada atuante, a Sra. Lúcia teria perdido seu imóvel. A depoente informou que vizinhos da Sra. Lúcia não tiveram a mesma sorte e perderam seus imóveis em situações semelhantes. O Deputado Roberto Acioli fez uso da palavra para agradecer o depoimento e ressaltar que foi esclarecedor o relato da depoente, demonstrando que tais empresas utilizam inclusive de litigância de má-fé para sobrepujar as pessoas. Em seguida, o Deputado Rasca Rodrigues fez uso da palavra para agradecer à depoente, pois a CPI ainda não havia recebido o relato de alguém que defendesse o direito das vítimas, e concluiu que a maioria das vítimas não tem noção de seus direitos, e que a retenção do código de barras é utilizada por tais empresas como mecanismo para trazer as pessoas até a empresa, onde essas são humilhadas, corroborando a existência de uma máfia por trás do nome "garantidor", que procura pessoas inadimplentes para tomar seus apartamentos. O relato de uma ação vitoriosa comprova que ainda há justiça e que tais empresas têm encontrado obstáculos com ações como foi feita pela depoente. O Presidente solicitou à assessoria da CPI que providenciasse cópia dos autos citados pela depoente, para que componham o acervo de informações da Comissão, e deu por encerrado o depoimento da Doutora Cheywa, agradecendo a sua presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Alex Sanches para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Alex Sanches. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para o depoente. **O Sr. Alex Sanches** prestou depoimento e esclareceu que tem um problema com o grupo jurídico Queiroz e a empresa Duplique; que o apartamento é de sua esposa e foi financiado pela Cohab, sendo que sua esposa foi intimada em 2001, em um processo da Duplique, e por falta de conhecimento jurídico só foi em uma audiência, deixando o processo correr à revelia, sem advogado para defendê-la, sendo condenada a pagar um valor de R$ 55.000,00, até que recebeu a informação de que o apartamento estaria indo a leilão. Tentou por diversas vezes negociar a dívida com a Duplique e não conseguiu, que já haviam dois processos, um na 11ª Vara Cível e outro na 15ª Vara Cível, e tinham apenas trinta dias para pagar antes de o imóvel ir a leilão. Procuraram um advogado na época, que lhes informou que não havia mais o que fazer. Para não perder o imóvel fizeram empréstimos em banco e com familiares, pagando a quantia de R$ 25.000,00, só que a empresa, ao invés de encerrar o processo que estava indo para leilão, encerrou outro processo. Agora, para não perder o imóvel, estão pagando R$ 1.000,00 por mês, e um bolão de R$ 3.600,00 a cada seis meses para tentar quitar esse processo. Algumas pessoas que viram os cálculos do processo disseram que estão errados e que o valor cobrado é muito superior ao devido, mas como não há recursos possíveis na Justiça, não podem fazer nada. Além do acordo, está pagando o condomínio mensal, que é de R$ 130,00. O valor do bolão é muito alto e não sabem se conseguirão pagar, mas toda vez que tentam conversar na empresa a resposta é que se não pagarem, o apartamento volta para leilão. O Presidente esclareceu ao depoente que a CPI não pretende fazer apologia ao não pagamento de dívidas, mas sim investigar irregularidades cometidas pelas empresas durante a cobrança, e questionou o depoente sobre quais dificuldades encontrou para o pagamento da dívida. O Sr. Alex esclareceu que o problema começou quando sua esposa ainda era solteira e passou por dificuldades financeiras, não conseguindo pagar as taxas de condomínio; depois não recebia mais os boletos. A empresa fechou e ela não conseguiu saber com quem estava a dívida, até que em 2001 foi chamada em juízo. Depois tentaram

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 60

negociar várias vezes e não conseguiram; fizeram uma declaração de próprio punho informando o juiz que não tinham condições de pagar advogado e informando o valor que podiam pagar, e o advogado da Duplique disse que a carta era ofensiva e não aceitou o pedido, e o processo foi para sentença. Não possui cópia da carta, pois ficou no processo, mas acredita que o valor que estão cobrando é muito abusivo. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para ressaltar a paridade entre as denúncias, que são unissonas no sentido das dificuldades que as empresas criam para dificultar o pagamento do débito, lembrando que a CPI não está instaurada para apoiar a inadimplência, pois a dívida existe e deve ser paga, porém, de forma justa e equilibrada. Acrescentou que evidenciaram vários indícios de crimes de agiotagem, crimes financeiros, solicitando ao depoente que forneça à Comissão todos os documentos relacionados ao seu caso, e questionou os depoentes sobre a existência de monopólio das empresas. O Sr. Alex informou que acredita na existência de um monopólio, mas preferiu não dizer nomes, por receio, porém, informou que na Duplique, quando foi tentar negociar, tentaram lhe convencer a fazer empréstimos, inclusive com panfletos de financeiras, ou então vender o apartamento para pessoas indicadas por eles. Questionado pelo Deputado Tadeu Veneri, o Sr. Alex informou que a Duplique fica na Westphalen. O Deputado Tadeu Veneri então sugeriu ao Presidente que sejam designadas pessoas da assessoria da CPI para irem até a Duplique pegar esses panfletos e saber por que eles estão orientando as pessoas a buscar empréstimos, e também chamar as empresas para serem ouvidas. Passou a questionar o depoente sobre a existência de dois processos distintos, e o Sr. Alex informou que o condomínio é o mesmo a empresa é a mesma, mas desmembrou a cobrança em dois processos distintos: um com parcelas mais antigas e outro com parcelas mais atuais. Os anos e valores das cobranças dos dois processos são diferentes, o imóvel não pode ir a leilão, por causa do acordo que vem pagando de mil reais por mês até 2015, fora os bolões de R$ 3.600,00 a cada seis meses e correção monetária por ano, não sabendo qual o índice da correção. O depoente possui o contrato, mas não teve qualquer assessoria antes de assinar o documento. Questionado pelo Presidente, Deputado Paranhos, o Sr. Alex informou que os dois processos são de dívidas diferentes, um referente aos anos de 93 a 98 e outro referente aos anos de 2000 a 2002, e as dívidas realmente existem; mas o depoente discorda dos valores cobrados, muito acima aos originais. O Deputado Rasca Rodrigues pediu a palavra para informar que realizou um cálculo rápido e que numa taxa mensal de R$ 130,00 a dívida de 94 a 98, cinco anos, seria de aproximadamente R$ 7.800,00, e de 2000 a 2002, ficaram 21 meses sem pagar, seria aproximadamente R$ 11.000,00, ao que o Deputado questionou o depoente se um processo era de R$ 55.000,00 e o outro de R$ 11.000,00. O Sr. Alex informou que pagou R$ 11.000,00 para a Duplique referente ao processo de 2000 a 2002, mas que não sabiam da existência do outro processo e acabaram fazendo um acordo por R$ 55.000,00, e é este acordo que estão pagando atualmente. O Deputado Rasca Rodrigues então solicitou que o depoente forneça cópia dos cálculos, pois acredita que o depoente esteja pagando um valor muito alto. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para dizer que, ao contrário do sugerido pelo Deputado Tadeu Veneri, acredita que a CPI deve continuar ouvindo mais vítimas antes de chamar os empresários para serem ouvidos, e sugeriu ao Sr. Presidente a contratação de um perito em cálculos para acompanhar e assessorar a CPI. O Presidente acatou a sugestão do Deputado Roberto Aciolli e determinou à secretária da CPI a elaboração de ofício solicitando a contratação de um técnico em cálculos. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Alex Sanches e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou a Sra. Iara do Rocio Vaz, moradora da Rua João Alencar Guimarães, 1740, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão lido o compromisso de a depoente dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Iara do Rocio Vaz. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para a depoente. **A Sra. Iara do Rocio Vaz** prestou depoimento e esclareceu que existe uma ação ainda em andamento na 2ª Vara Cível, de número 103/2006, referente a condomínio, pois teve problemas financeiros, incluindo término de faculdade, e deixou de pagar o condomínio a partir de 2007; informou que quem está cobrando a dívida é a Duplique, mas eles não apareceram na primeira audiência. Alega que tentou por diversas vezes um acordo e não conseguiu, por exigirem parcelas muito altas e folhas de cheque, o que a depoente não possui, e assim vão rolando a dívida. A empresa cobra taxa bancária de 2% mesmo quando o pagamento não é feito no banco, e ainda existe taxa de inadimplência rateada entre os moradores, o que a depoente acredita ser indevido. Em uma das tentativas de acordo o valor apresentado de onze mil, com os juros e todas as custas ia para R$ 27.542,00, e a proposta da Duplique era uma entrada de R$ 8.500,00 mais 10 vezes de R$ 1.905,00 no cheque. Como a depoente não tinha cheque, eles mudaram a proposta para R$ 10.000,00 de entrada e 20 vezes de R$ 1.000,00, totalizando R$ 30.000,00. A depoente fez um empréstimo e pagou R$ 10.000,00 diretamente para a empresa, mas o valor não foi descontado no processo. Quando a depoente descobriu, teve que procurar um advogado para fazer constar no processo os R$ 10.000,00, pois a empresa estava omitindo esta informação na ação. A depoente pagou um contador para fazer o cálculo; descontando os R$ 10.000,00 restariam apenas R$ 8.000,00 para pagar, mas a empresa está exigindo R$ 40.000,00 e se negaram a qualquer acordo, impossibilitando o pagamento. Questionada pelo Presidente, a depoente informou que está pagando as parcelas normais em dia, mas que seu apartamento continua penhorado e corre o risco de ir para leilão. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a depoente esclareceu que a empresa já dilui a inadimplência entre os moradores, mas quando recebe algum pagamento em atraso este valor não é repassado ao condomínio. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues, a depoente esclareceu que reconhece a dívida de R$ 8.000,00, mas a empresa quer receber R$ 40.000,00, que o cálculo realizado pelo seu contador está no processo e que a CPI pode solicitar cópia do processo; esclareceu ainda que são 168 apartamentos em seu condomínio e que a empresa cobra 8% para garantir as taxas a título de perdas e danos, mas que a depoente acredita que a empresa não perde nada, pois cobra de todos os moradores uma taxa de inadimplência. O Defensor Público Dr. Luiz Gustavo pediu a palavra, para esclarecer que em sua atuação pode identificar muitas demandas que estão sendo investigadas nesta CPI, por garantidoras que antecipam as cotas condominiais, cobram dos condôminos e depois ingressam em juízo, cobrando encargos de forma excessiva, juros, e aplicando índices que não estão previstos no contrato, que geralmente é o IGPM, além de multas fora do limite legal, e questionou a depoente sobre a taxa de 2%, que ela alegou pagar para o banco. A depoente explicou que são 2% de taxa de boleto bancário e que ela acredita ser indevida. O Dr. Luiz Gustavo esclareceu que o STJ já pacificou o entendimento de que essa taxa não pode ser cobrada e argumentou que a Defensoria Pública evidenciou que tais empresas demoram para entrar com as ações de cobrança, já objetivando a penhora e o leilão do imóvel, que por se tratar de dívida de condomínio não é abrangido pelo benefício do bem de família, e a maioria das pessoas, por serem carentes, não têm a devida assistência, e os processos correm à revelia. O Deputado Rasca Rodrigues pediu a palavra para enfatizar que o natural, após três meses de atraso, seria a empresa tomar atitudes de cobrança desses débitos, mas as empresas não têm essa postura e ingressam com as ações quando as dívidas já estão muito altas propositadamente, sobre o que a CPI deverá se debruçar em encontrar soluções para barrar tais práticas e possibilitar que os inadimplentes interessados quitem seus débitos. O Defensor Público Dr. Bruno pediu a palavra para ressaltar a frequência dessa prática de dificultar o pagamento, gerando dívidas astronômicas, mas também a existência de crime de supressão de documentos, previsto no Código Penal, e um possível cartel, pois nos processos da Defensoria Pública há a frequência de três empresas: a Garante, a Pró-Condômino e a Assiscon, e talvez a prática de estelionato, ao cobrar duplamente o mesmo valor, primeiro diluindo entre os condôminos e depois cobrando do devedor, além de crimes contra o consumidor, como cobranças abusivas e vexatórias, pelo que parabenizou essa Assembleia Legislativa pela iniciativa de investigar tais questões que oprimem principalmente a população mais carente do Estado. Na sequência, a escrivã Walquiria, representante do Dr. Renato, da Delegacia do Consumidor, pediu a palavra para expor sua indignação com as práticas relatadas pelas vítimas e parabenizar os Deputados pela atitude da CPI e salientar que a Delegacia do Consumidor acompanhará a CPI e atuará em qualquer prática criminosa que esteja sendo cometida. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para ressaltar mais uma vez que a CPI não foi instaurada no intuito de beneficiar os chamados "caloteiros", mas para tentar garantir o direito àqueles que passaram por dificuldades como doença, falecimento na família ou desemprego, de que possam pagar suas dívidas de forma justa e sem abusos, e espera alcançar este objetivo mudando a forma de atuação dessas empresas. O Sr. Carlos, representante do Secovi, pediu a palavra esclarecer que as Garantidoras não são abrangidas pela categoria do Secovi, pois essas empresas não são Administradoras de Condomínios, sendo importante a diferenciação, para deixar isto claro à população. O Presidente, Deputado Paranhos, agradeceu o esclarecimento do Sr. Carlos e ressaltou a importância do Secovi acompanhar as investigações, visto que pode haver síndicos ou administradoras envolvidas nas questões denunciadas. O Presidente encerrou o depoimento da Sra. Iara Vaz do Rocio e solicitou à assessoria jurídica que providenciasse cópia do processo da depoente para o acervo da CPI, para instruir um possível pedido de suspensão de alguns casos ao Tribunal de Justiça, informando aos presentes que a próxima reunião será para debater sobre os próximos atos da CPI em conjunto com a Defensoria Pública, o Secovi, a Delcon e o Ministério Público. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 27 de maio de 2014, às 10h00min, a ser realizada na Sala de Reuniões da Presidência, para tratar dos assuntos já expostos, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112012/2014

Ata da 6ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e sete dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli e Tadeu Veneri. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Presidente, Deputado Paranhos, declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, agradecendo a presença do Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato e do Dr. Bruno de Almeida Passadore, representantes da Defensoria Pública do Paraná, convidando-os a compor a Mesa. Na sequência, pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Dando continuidade aos trabalhos o Presidente esclareceu aos membros presentes que esta reunião tem como objetivo debater e definir sobre a expansão dos trabalhos da Comissão, pedindo ao Coordenador Geral da CPI que resumisse aos presentes os atos já praticados e das denúncias já recebidas pela CPI. O Dr. Jefferson Abade informou aos Deputados que a CPI já realizou a oitiva de várias vítimas e profissionais que voluntariamente procuram a Comissão para contribuir com os trabalhos, sendo importante elaborar os próximos atos a serem praticados frente à gravidade dos relatos ouvidos destes depoentes; esclareceu também que a CPI tem recebido denúncias por meio de seu sítio eletrônico, emails, correspondências e protocolos, e que existem denúncias de várias cidades do Estado, bem como um questionamento destes denunciantes sobre a atuação da CPI do interior do Estado, sendo este um dos pontos a serem discutidos; informou que as denúncias recebidas envolvem diversos fatos, desde cobrança indevida por parte de administradoras e garantidoras, superfaturamento de obras e serviços, até prática

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br/

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 61

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .6– DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 27 de maio de 2014, na sala de reuniões da Presidência, realizou-se a 6ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág 62

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 6ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e sete dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli e Tadeu Veneri. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Presidente, Deputado Paranhos, declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, agradecendo a presença do Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato e do Dr. Bruno de Almeida Passadore, representantes da Defensoria Pública do Paraná, convidando-os a compor a Mesa. Na sequência, pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Dando continuidade aos trabalhos o Presidente esclareceu aos membros presentes que esta reunião tem como objetivo debater e definir sobre a expansão dos trabalhos da Comissão, pedindo ao Coordenador Geral da CPI que resumisse aos presentes os atos já praticados e das denúncias já recebidas pela CPI. O Dr. Jefferson Abade informou aos Deputados que a CPI já realizou a oitiva de várias vítimas e profissionais que voluntariamente procuram a Comissão para contribuir com os trabalhos, sendo importante elaborar os próximos atos a serem praticados frente à gravidade dos relatos ouvidos destes depoentes; esclareceu também que a CPI tem recebido denúncias por meio de seu sítio eletrônico, emails, correspondências e protocolos, e que existem denúncias de várias cidades do Estado, bem como um questionamento destes denunciantes sobre a atuação da CPI do interior do Estado, sendo este um dos pontos a serem discutidos; informou que as denúncias recebidas envolvem diversos fatos, desde cobrança indevida por parte de administradoras e garantidoras, superfaturamento de obras e serviços, até prática de estelionato; a maior parte das denúncias, porém refere-se a cobranças indevidas e abusivas, o que motivou os Deputados a solicitarem um perito em cálculos na última reunião desta Comissão, o que já está sendo providenciado, ressaltando que enquanto não forem realizados os cálculos não é possível delimitar a extensão dos danos sofridos pelos denunciantes, pelo que sugeriu aos Deputados que os empresários só sejam ouvidos após tal etapa; informou ainda que há um grande número de reclamações de pessoas

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site
DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 63

que residem em condomínios do *Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal, PAR*, e segundo os denunciantes é a Caixa Econômica Federal quem contrata as empresas que administram os condomínios, sem que os moradores possam opinar sobre a contratação, e há muita insatisfação com as empresas, havendo denúncias de omissão de documentos, falta de prestação de contas e superfaturamento de obras e serviços nestes casos, sendo um ponto a ser analisado por esta Comissão; relatou que a assessoria já está arquivando documentos, cópias de processos e contratos, e que já foram enviados ofícios à síndicos de condomínios citados em denúncias solicitando documentos e contratos para serem analisados pelo perito a ser contratado; por fim ressaltou a importância desta CPI buscar respostas aos mais diversos casos recebidos sem fugir do foco inicial. O Presidente agradeceu ao Coordenador Geral e abriu a palavra aos Deputados para observações e sugestões. O Deputado Rasca Rodrigues fez uso da palavra e agradeceu ao Dr. Jefferson pelos esclarecimentos, pois acreditava que a CPI já deveria ouvir os empresários para confrontar os depoimentos, mas depois da explicação ficou claro que ainda não é o momento, e que primeiro a Comissão precisa amealhar o maior número de documentos e provas para então confrontar tais empresas, e sugeriu ao Presidente que seja marcada uma reunião para que os Deputados ouçam o que os síndicos destes condomínios citados têm a falar sobre as denúncias aqui recebidas. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Rasca Rodrigues e disse que incluirá a oitiva de síndicos no calendário dos trabalhos**. A Deputada Cantora Mara Lima fez uso da palavra para informar que em suas visitas ao interior do Estado tem sido constantemente questionada sobre a atuação da Comissão nestas cidades e se haverá reunião da CPI nestes locais para ouvir as reclamações e denúncias, motivo pelo qual considera de extrema importância, apesar do calendário complexo, que os Deputados membros da Comissão desloquem-se para cidades como Londrina e Guarapuava para atender os anseios da população. O Presidente esclareceu à Deputada Cantora Mara Lima que esta reunião serve principalmente para definir tal assunto e pediu ao Relator, Deputado Roberto Aciolli, que apresentasse aos membros sua proposta de trabalho para a CPI. O Deputado Roberto Aciolli cumprimentou os presentes e esclareceu que propôs ao Presidente deliberação sobre inclusão nos trabalhos de Audiências Públicas a serem realizadas nas cidades de Londrina, Maringá, Cascavel, Foz do Iguaçu e Guarapuava, e que tais reuniões sejam realizadas quinzenalmente às quintas-feiras para que não haja prejuízo à agenda dos Deputados e nem às Sessões Ordinárias desta Casa de Leis. **O Presidente colocou a proposta em discussão a qual foi aprovada por unanimidade dos presentes, pelo que o Presidente determinou à assessoria da Comissão que providenciasse os contatos nos Municípios citados, para verificar a disponibilidade de locais e data para a realização das Audiências Públicas, possibilitando o agendamento que deverá ser repassado a todos os Deputados Membros da Comissão.** O Deputado Roberto Aciolli pediu novamente a palavra para questionar o Presidente sobre a possibilidade de solicitar ao Tribunal de Justiça a realização de um mutirão de conciliação para solução dos casos com ações tramitando no judiciário, bem como a suspensão destes processos. O Presidente esclareceu ao Deputado Roberto Aciolli que ainda faltam elementos suficientes para o pedido de suspensão dos processos, mas que a Defensoria Pública já se prontificou a atuar conjuntamente com esta CPI para tal solicitação; no que se refere ao mutirão de conciliação, este já está incluso no

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag 694

plano de trabalho da CPI, mas aguarda autorização da Mesa Executiva desta Casa de Leis referente à viabilização de um plano de mídia, onde seria realizado o chamamento para tal mutirão. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para questionar o Presidente sobre a inclusão dos casos relacionados ao *PAR* na agenda de oitivas da CPI, e sugeriu a oitiva de um representante da Caixa Econômica Federal sobre o assunto. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Nelson Luersen e determinou à assessoria o agendamento de oitivas de vítimas relacionadas ao *PAR*, administradoras do *PAR* e um representante da Caixa Econômica Federal para falar sobre o assunto nas próximas reuniões ordinárias desta Comissão.** Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 10 de junho de 2014, às 9h30min, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 657

negociar várias vezes e não conseguiram; fizeram uma declaração de próprio punho informando o juiz que não tinham condições de pagar advogado e informando o valor que podiam pagar, e o advogado da Duplique disse que a carta era ofensiva e não aceitou o pedido, e o processo foi para sentença. Não possui cópia da carta, pois ficou no processo, mas acredita que o valor que estão cobrando é muito abusivo. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para ressaltar a paridade entre as denúncias, que são unissonas no sentido das dificuldades que as empresas criam para dificultar o pagamento do débito, lembrando que a CPI não está instaurada para apoiar a inadimplência, pois a dívida existe e deve ser paga, porém, de forma justa e equilibrada. Acrescentou que evidenciaram vários indícios de crimes de agiotagem, crimes financeiros, solicitando ao depoente que forneça à Comissão todos os documentos relacionados ao seu caso, e questionou os depoentes sobre a existência de monopólio das empresas. O Sr. Alex informou que acredita na existência de um monopólio, mas preferiu não dizer nomes, por receio, porém, informou que na Duplique, quando foi tentar negociar, tentaram lhe convencer a fazer empréstimos, inclusive com panfletos de financeiras, ou então vender o apartamento para pessoas indicadas por eles. Questionado pelo Deputado Tadeu Veneri, o Sr. Alex informou que a Duplique fica na Westphalen. O Deputado Tadeu Veneri então sugeriu ao Presidente que sejam designadas pessoas da assessoria da CPI para irem até a Duplique pegar esses panfletos e saber por que eles estão orientando as pessoas a buscar empréstimos, e também chamar as empresas para serem ouvidas. Passou a questionar o depoente sobre a existência de dois processos distintos, e o Sr. Alex informou que o condomínio é o mesmo a empresa é a mesma, mas desmembrou a cobrança em dois processos distintos: um com parcelas mais antigas e outro com parcelas mais atuais. Os anos e valores das cobranças dos dois processos são diferentes, o imóvel não pode ir a leilão, por causa do acordo que vem pagando de mil reais por mês até 2015, fora os boletos de R$ 3.600,00 a cada seis meses e correção monetária por ano, não sabendo qual o índice da correção. O depoente possui o contrato, mas não teve qualquer assessoria antes de assinar o documento. Questionado pelo Presidente, Deputado Paranhos, o Sr. Alex informou que os dois processos são de dívidas diferentes, um referente aos anos de 93 a 98 e outro referente aos anos de 2000 a 2002, e as dívidas realmente existem, mas o depoente discorda dos valores cobrados, muito acima aos originais. O Deputado Rasca Rodrigues pediu a palavra para informar que realizou um cálculo rápido e que numa taxa mensal de R$ 130,00 a dívida de 94 a 98, cinco anos, seria de aproximadamente R$ 7.800,00, e de 2000 a 2002, ficaram 21 meses sem pagar, seria aproximadamente R$ 11.000,00, ao que o Deputado questionou o depoente se um processo era de R$ 55.000,00 e o outro de R$ 11.000,00. O Sr. Alex informou que pagou R$ 11.000,00 para a Duplique referente ao processo de 2000 a 2002, mas que não sabiam da existência do outro processo e acabaram fazendo um acordo por R$ 55.000,00, e é este acordo que estão pagando atualmente. O Deputado Rasca Rodrigues então solicitou que o depoente forneça cópia dos cálculos, pois acredita que o depoente esteja pagando um valor muito alto. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para dizer que, ao contrário do sugerido pelo Deputado Tadeu Veneri, acredita que a CPI deve continuar ouvindo mais vítimas antes de chamar os empresários para serem ouvidos, e sugeriu ao Sr. Presidente a contratação de um perito em cálculos para acompanhar e assessorar a CPI. O Presidente acatou a sugestão do Deputado Roberto Aciolli e determinou à secretária da CPI a elaboração de ofício solicitando a contratação de um técnico em cálculos. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Alex Sanches e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou a Sra. Iara do Rocio Vaz, moradora da Rua João Alencar Guimarães, 1740, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão lido o compromisso de a depoente dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Iara do Rocio Vaz. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra para a depoente. **A Sra. Iara do Rocio Vaz** prestou depoimento e esclareceu que existe uma ação ainda em andamento na 2ª Vara Cível, de número 103/2006, referente a condomínio, pois teve problemas financeiros, incluindo término de faculdade, e deixou de pagar o condomínio a partir de 2007; informou que quem está cobrando a dívida é a Duplique, mas eles não apareceram na primeira audiência. Alega que tentou por diversas vezes um acordo e não conseguiu, por exigirem parcelas muito altas e folhas de cheque, o que a depoente não possui, e assim vão rolando a dívida. A empresa cobra taxa bancária de 2% mesmo quando o pagamento não é feito no banco, e ainda existe taxa de inadimplência rateada entre os moradores, o que a depoente acredita ser indevido. Em uma das tentativas de acordo o valor apresentado de onze mil, com os juros e todas as custas ia para R$ 27.542,00, e a proposta da Duplique era uma entrada de R$ 8.500,00 mais 10 vezes de R$ 1.905,00 no cheque. Como a depoente não tinha cheque, eles mudaram a proposta para R$ 10.000,00 de entrada e 20 vezes de R$ 1.000,00, totalizando R$ 30.000,00. A depoente fez um empréstimo e pagou R$ 10.000,00 diretamente para a empresa, mas o valor não foi descontado no processo. Quando a depoente descobriu, teve que procurar um advogado para fazer constar no processo os R$ 10.000,00, pois a empresa estava omitindo esta informação na ação. A depoente pagou um contador para fazer o cálculo; descontando os R$ 10.000,00 restariam apenas R$ 8.000,00 para pagar, mas a empresa está exigindo R$ 40.000,00 e se negaram a qualquer acordo, impossibilitando o pagamento. Questionada pelo Presidente, a depoente informou que está pagando as parcelas normais em dia, mas que seu apartamento continua penhorado e corre o risco de ir para leilão. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a depoente esclareceu que a empresa já dilui a inadimplência entre os moradores, mas quando recebe algum pagamento em atraso este valor não é repassado ao condomínio. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues, a depoente esclareceu que reconhece a dívida de R$ 8.000,00, mas a empresa quer receber R$ 40.000,00, que o cálculo realizado pelo seu contador está no processo e que a CPI pode solicitar cópia do processo; esclareceu ainda que são 168 apartamentos em seu condomínio e que a empresa cobra 8% para garantir as taxas a título de perdas e danos, mas que a depoente acredita que a empresa não perde nada, pois cobra de todos os moradores uma taxa de inadimplência. O Defensor Público Dr. Luiz Gustavo pediu a palavra, para esclarecer que em sua atuação pode identificar muitas demandas que estão sendo investigadas nesta CPI, por garantidoras que antecipam as cotas condominiais, cobram dos condôminos e depois ingressam em juízo, cobrando encargos de forma excessiva, juros, e aplicando índices que não estão previstos no contrato, que geralmente é o IGPM, além de multas fora do limite legal, e questionou a depoente sobre a taxa de 2%, que ela alegou pagar para o banco. A depoente explicou que são 2% de taxa de boleto bancário e que ela acredita ser indevida. O Dr. Luiz Gustavo esclareceu que o STJ já pacificou o entendimento de que essa taxa não pode ser cobrada e argumentou que a Defensoria Pública evidenciou que tais empresas demoram para entrar com as ações de cobrança, já objetivando a penhora e o leilão do imóvel, que por se tratar de dívida de condomínio não é abrangido pelo benefício do bem de família, e a maioria das pessoas, por serem carentes, não têm a devida assistência, e os processos correm à revelia. O Deputado Rasca Rodrigues pediu a palavra para enfatizar que o natural, após três meses de atraso, seria a empresa tomar atitudes de cobrança desses débitos, mas as empresas não têm essa postura e ingressam com as ações quando as dívidas já estão muito altas propositadamente, sobre o que a CPI deverá se debruçar em encontrar soluções para barrar tais práticas e possibilitar que os inadimplentes interessados quitem seus débitos. O Defensor Público Dr. Bruno pediu a palavra para ressaltar a frequência dessa prática de dificultar o pagamento, gerando dívidas astronômicas, mas também a existência de crime de supressão de documentos, previsto no Código Penal, e um possível cartel, pois nos processos da Defensoria Pública há a frequência de três empresas: a Garante, a Pró-Condômino e a Assiscon, e talvez a prática de estelionato, ao cobrar duplamente o mesmo valor, primeiro diluindo entre os condôminos e depois cobrando do devedor, além de crimes contra o consumidor, como cobranças abusivas e vexatórias, pelo que parabenizou essa Assembleia Legislativa pela iniciativa de investigar tais questões que oprimem principalmente a população mais carente do Estado. Na sequência, a escrivã Walquiria, representante do Dr. Renato, da Delegacia do Consumidor, pediu a palavra para expor sua indignação com as práticas relatadas pelas vítimas e parabenizar os Deputados pela atitude da CPI e salientar que a Delegacia do Consumidor acompanhará a CPI e atuará em qualquer prática criminosa que esteja sendo cometida. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para ressaltar mais uma vez que a CPI não foi instaurada no intuito de beneficiar os chamados "caloteiros", mas para tentar garantir o direito àqueles que passaram por dificuldades como doença, falecimento na família ou desemprego, de que possam pagar suas dívidas de forma justa e sem abusos, e espera alcançar este objetivo mudando a forma de atuação dessas empresas. O Sr. Carlos, representante do Secovi, pediu a palavra esclarecer que as Garantidoras não são abrangidas pela categoria do Secovi, pois essas empresas não são Administradoras de Condomínios, sendo importante a diferenciação, para deixar isto claro à população. O Presidente, Deputado Paranhos, agradeceu o esclarecimento do Sr. Carlos e ressaltou a importância do Secovi acompanhar as investigações, visto que pode haver síndicos ou administradoras envolvidas nas questões denunciadas. O Presidente encerrou o depoimento da Sra. Iara Vaz do Rocio e solicitou à assessoria jurídica que providenciasse cópia do processo da depoente para o acervo da CPI, para instruir um possível pedido de suspensão de alguns casos ao Tribunal de Justiça, informando aos presentes que a próxima reunião será para debater sobre os próximos atos da CPI em conjunto com a Defensoria Pública, o Secovi, a Deleon e o Ministério Público. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 27 de maio de 2014, às 10h00min, a ser realizada na Sala de Reuniões da Presidência, para tratar dos assuntos já expostos, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112012/2014

Ata da 6ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e sete dias do mês de maio do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli e Tadeu Veneri. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Presidente, Deputado Paranhos, declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, agradecendo a presença do Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato e do Dr. Bruno de Almeida Passadore, representantes da Defensoria Pública do Paraná, convidando-os a compor a Mesa. Na sequência, pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Dando continuidade aos trabalhos o Presidente esclareceu aos membros presentes que esta reunião tem como objetivo debater e definir sobre a expansão dos trabalhos da Comissão, pedindo ao Coordenador Geral da CPI que resumisse aos presentes os atos já praticados e das denúncias já recebidas pela CPI. O Dr. Jefferson Abade informou aos Deputados que a CPI já realizou a oitiva de várias vítimas e profissionais que voluntariamente procuram a Comissão para contribuir com os trabalhos, sendo importante elaborar os próximos atos a serem praticados frente à gravidade dos relatos ouvidos destes depoentes; esclareceu também que a CPI tem recebido denúncias por meio de seu sítio eletrônico, emails, correspondências e protocolos, e que existem denúncias de várias cidades do Estado, bem como um questionamento destes denunciantes sobre a atuação da CPI do interior do Estado, sendo este um dos pontos a serem discutidos; informou que as denúncias recebidas envolvem diversos fatos, desde cobrança indevida por parte de administradoras e garantidoras, superfaturamento de obras e serviços, até prática

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 66

de estelionato; a maior parte das denúncias, porém refere-se a cobranças indevidas e abusivas, o que motivou os Deputados a solicitarem um perito em cálculos na última reunião desta Comissão, o que já está sendo providenciado, ressaltando que enquanto não forem realizados os cálculos não é possível delimitar a extensão dos danos sofridos pelos denunciantes, pelo que sugeriu aos Deputados que os empresários só sejam ouvidos após tal etapa; informou ainda que há um grande número de reclamações de pessoas que residem em condomínios do *Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal, PAR*, e segundo os denunciantes é a Caixa Econômica Federal quem contrata as empresas que administram os condomínios, sem que os moradores possam opinar sobre a contratação, e há muita insatisfação com as empresas, havendo denúncias de omissão de documentos, falta de prestação de contas e superfaturamento de obras e serviços nestes casos, sendo um ponto a ser analisado por esta Comissão; relatou que a assessoria já está arquivando documentos, cópias de processos e contratos, e que já foram enviados ofícios à síndicos de condomínios citados em denúncias solicitando documentos e contratos para serem analisados pelo perito a ser contratado; por fim ressaltou a importância desta CPI buscar respostas aos mais diversos casos recebidos sem fugir do foco inicial. O Presidente agradeceu ao Coordenador Geral e abriu a palavra aos Deputados para observações e sugestões. O Deputado Rasca Rodrigues fez uso da palavra e agradeceu ao Dr. Jefferson pelos esclarecimentos, pois acreditava que a CPI já deveria ouvir os empresários para confrontar os depoimentos, mas depois da explicação ficou claro que ainda não é o momento, e que primeiro a Comissão precisa amealhar o maior número de documentos e provas para então confrontar tais empresas, e sugeriu ao Presidente que seja marcada uma reunião para que os Deputados ouçam o que os síndicos destes condomínios citados têm a falar sobre as denúncias aqui recebidas. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Rasca Rodrigues e disse que incluirá a oitiva de síndicos no calendário dos trabalhos.** A Deputada Cantora Mara Lima fez uso da palavra para informar que em suas visitas ao interior do Estado tem sido constantemente questionada sobre a atuação da Comissão nestas cidades e se haverá reunião da CPI nestes locais para ouvir as reclamações e denúncias, motivo pelo qual considera de extrema importância, apesar do calendário complexo, que os Deputados membros da Comissão desloquem-se para cidades como Londrina e Guarapuava para atender os anseios da população. O Presidente esclareceu à Deputada Cantora Mara Lima que esta reunião serve principalmente para definir tal assunto e pediu ao Relator, Deputado Roberto Aciolli, que apresentasse aos membros sua proposta de trabalho para a CPI. O Deputado Roberto Aciolli cumprimentou os presentes e esclareceu que propôs ao Presidente deliberação sobre inclusão nos trabalhos de Audiências Públicas a serem realizadas nas cidades de Londrina, Maringá, Cascavel, Foz do Iguaçu e Guarapuava, e que tais reuniões sejam realizadas quinzenalmente às quintas-feiras para que não haja prejuízo à agenda dos Deputados e nem às Sessões Ordinárias desta Casa de Leis. **O Presidente colocou a proposta em discussão a qual foi aprovada por unanimidade dos presentes, pelo que o Presidente determinou à assessoria da Comissão que providenciasse os contatos nos Municípios citados, para verificar a disponibilidade de locais e data para a realização das Audiências Públicas, possibilitando o agendamento que deverá ser repassado a todos os Deputados Membros da Comissão.** O Deputado Roberto Aciolli pediu novamente a palavra para questionar o Presidente sobre a possibilidade de solicitar ao Tribunal de Justiça a realização de um mutirão de conciliação para solução dos casos com ações tramitando no judiciário, bem como a suspensão destes processos. O Presidente esclareceu ao Deputado Roberto Aciolli que ainda faltam elementos suficientes para o pedido de suspensão dos processos, mas que a Defensoria Pública já se prontificou a atuar conjuntamente com esta CPI para tal solicitação; no que se refere ao mutirão de conciliação, este já está incluso no plano de trabalho da CPI, mas aguarda autorização da Mesa Executiva desta Casa de Leis referente à viabilização de um plano de mídia, onde seria realizado o chamamento para tal mutirão. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para questionar o Presidente sobre a inclusão dos casos relacionados ao *PAR* na agenda de oitivas da CPI, e sugeriu a oitiva de um representante da Caixa Econômica Federal sobre o assunto. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Nelson Luersen e determinou à assessoria o agendamento de oitivas de vítimas relacionadas ao *PAR*, administradoras do *PAR* e um representante da Caixa Econômica Federal para falar sobre o assunto nas próximas reuniões ordinárias desta Comissão.** Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 10 de junho de 2014, às 9h30min, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112014/2014

Ata da 7ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos e Roberto Aciolli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Nelson Luersen, Luiz Claudio Romanelli e Tadeu Veneri. Na presença dos Defensores Públicos Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato e Dr. Bruno de Almeida Passadore, e do representante do Secovi-PR, Sr. Carlos Eduardo Manzochi. O Presidente, Deputado Paranhos, declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito e agradeceu a presença de todos, esclarecendo que a presente reunião deveria ter ocorrido em dez de junho, mas foi cancelada em função das enchentes e calamidades ocorridas em várias cidades do interior do Estado, motivo pelo qual foi transferida para a presente data; informou ainda que os demais Deputados da Comissão Parlamentar de Inquéritos dos Condomínios não poderão comparecer a esta reunião por estarem, neste mesmo horário, participando de uma Audiência Pública promovida pela Comissão de Direitos Humanos e Cidadania, no Plenarinho desta Casa de Leis, para tratar do problema das enchentes e da questão dos atingidos pelas barragens no Estado, o que impede qualquer votação e aprovação nesta reunião, por ausência de quórum mínimo. Na sequência, o Presidente informou que hoje seriam tomados quatro depoimentos de vítimas relacionadas ao *PAR*, pessoas estas que estão presentes aguardando para serem ouvidas, ressaltando que não haverá outra data para a CPI tomar tais depoimentos dado ao exíguo prazo de encerramento, e considerando injusto dispensar essas pessoas por força de problemas internos de agenda parlamentar, **o Presidente determinou que tais pessoas sejam ouvidas neste momento e prestem seu depoimento de forma voluntária, sem interpelação, devendo a assessoria filmar os depoimentos para anexá-los aos arquivos da CPI.** O Presidente informou ainda, que em vista da urgência das deliberações que deveriam ser realizadas nesta reunião, convocará uma Reunião Extraordinária ainda para esta data, a ser realizada logo após a Sessão Ordinária desta Casa, na sala de reuniões anexa ao Plenário. Antes do encerramento os presentes receberam a visita do Senador Álvaro Dias que foi cumprimentado pelo Presidente e pelo Deputado Roberto Aciolli. O Senador Álvaro Dias pediu a palavra para manifestar seu total apoio às investigações desta Comissão Parlamentar de Inquérito e ressaltar a importância desta atitude em defesa dos cidadãos do Estado, que vem sofrendo com estas empresas. O Presidente agradeceu o Senador Álvaro Dias. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112017/2014

Ata da 8ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Tadeu Veneri, e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli, Rasca Rodrigues e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, informando aos membros presentes que nesta data serão ouvidas três pessoas, dois representantes de administradoras vinculadas ao *PAR* e um representante da Caixa Econômica Federal. Antes de iniciar os depoimentos, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura das Atas das duas Reuniões Ordinárias anteriores e da 1ª Reunião Extraordinária para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura das Atas, as quais, colocadas em discussão, foram aprovadas por unanimidade. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Otávio Lima Iglesias, representante legal da empresa Neves & Filhos Administração e Intermediação de Imóveis Ltda., conhecida como Casarão, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Otávio Lima Iglesias. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se este tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo e qual o tipo de relação da empresa do depoente com os condomínios. **O Sr. Otávio Lima Iglesias** informou que a empresa Casarão administra condomínios particulares e condomínios da Caixa Econômica Federal; no caso da Caixa os contratos são feitos por habilitação através de licitação pública. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio esclareceu que os contratos com a Caixa Econômica Federal são assinados pelo período de um ano; durante esse ano existem índices a serem atingidos, avaliados, e o contrato é renovável a cada ano por no máximo cinco anos; existem índices de inadimplência a serem batidos, que são avaliados mês a mês e se a empresa estiver dentro desses índices é renovado o contrato; a empresa é avaliada tanto pelo índice de inadimplência, ouvidorias, reclamação de moradores, como por todo o complexo de atos que envolvem a manutenção do condomínio; a avaliação é constante; a empresa passa relatórios para a Caixa mensalmente ou sempre que é solicitado; basicamente estando dentro dos índices e conduzindo o condomínio de uma maneira correta o contrato é renovado; o processo de licitação depende de cada Estado, a empresa Casarão atua em outros Estados também, e cada Estado tem o seu tipo de licitação, às vezes sorteio, outras pregão, sempre conforme edital publicado; no Estado do Paraná a licitação é feita através de pontuação onde é avaliado os quesitos para chegar à classificação final das empresas candidatas, para depois distribuir os condomínios de acordo com o primeiro colocado, segundo colocado, terceiro colocado, e assim por diante; a licitação não é realizada para administração de um condomínio específico ela é geral e depois da classificação a Caixa Econômica distribui os contratos

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

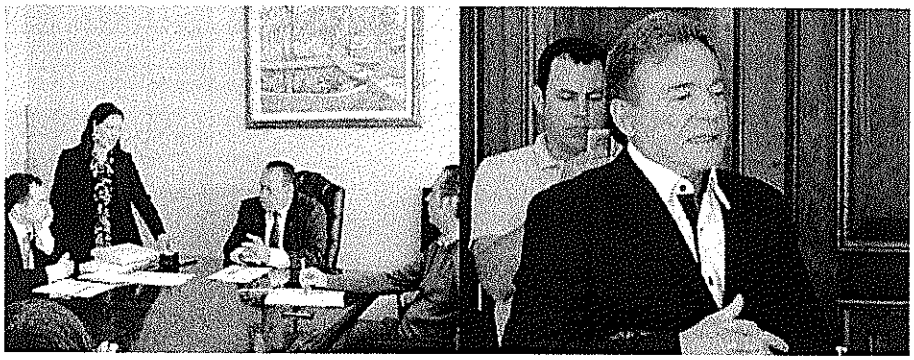
DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 67

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .7– DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 25 de junho de 2014, na sala de reuniões da Presidência, realizou-se a 7ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 68

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 7ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos e Roberto Aciolli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Nelson Luersen, Luiz Claudio Romanelli e Tadeu Veneri. Na presença dos Defensores Públicos Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato e Dr. Bruno de Almeida Passadore, e do representante do Secovi-PR, Sr. Carlos Eduardo Manzochi. O Presidente, Deputado Paranhos, declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito e agradeceu a presença de todos, esclarecendo que a presente reunião deveria ter ocorrido em dez de junho, mas foi cancelada em função das enchentes e calamidades ocorridas em várias cidades do interior do Estado, motivo pelo qual foi transferida para a presente data; informou ainda que os demais Deputados da Comissão Parlamentar de Inquéritos dos Condomínios não poderão comparecer a esta reunião por estarem, neste mesmo horário, participando de uma Audiência Pública promovida pela Comissão de Direitos Humanos e Cidadania, no Plenarinho desta Casa de Leis, para tratar do problema das enchentes e da questão dos atingidos pelas barragens no Estado, o que impede qualquer votação e aprovação nesta reunião, por ausência de quórum mínimo. Na sequência, o Presidente informou que hoje seriam tomados quatro depoimentos de vítimas relacionadas ao *PAR*, pessoas estas que estão presentes aguardando para serem ouvidas, ressaltando que não haverá outra data para a CPI tomar tais depoimentos dado ao exíguo prazo de encerramento, e considerando injusto dispensar essas pessoas por força de problemas internos de agenda parlamentar, **o Presidente determinou que tais pessoas sejam ouvidas neste momento e prestem seu depoimento de forma voluntária, sem interpelação, devendo a assessoria filmar os depoimentos para anexá-los aos arquivos da CPI.** O Presidente informou ainda, que em vista da urgência das deliberações que deveriam ser realizadas nesta reunião, convocará uma Reunião Extraordinária ainda para esta data, a ser realizada logo após a Sessão Ordinária desta Casa, na sala de reuniões anexa ao Plenário. Antes do encerramento os presentes receberam a visita do Senador Álvaro Dias que foi cumprimentado pelo Presidente e pelo Deputado Roberto Aciolli. O Senador Álvaro Dias pediu a palavra para manifestar seu

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 69

total apoio às investigações desta Comissão Parlamentar de Inquérito e ressaltar a importância desta atitude em defesa dos cidadãos do Estado, que vem sofrendo com estas empresas. O Presidente agradeceu o Senador Álvaro Dias. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

DIRETORIA LEGISLATIVA
Fls. 30
Rubrica

de estelionato; a maior parte das denúncias, porém refere-se a cobranças indevidas e abusivas, o que motivou os Deputados a solicitarem um perito em cálculos na última reunião desta Comissão, o que já está sendo providenciado, ressaltando que enquanto não forem realizados os cálculos não é possível delimitar a extensão dos danos sofridos pelos denunciantes, pelo que sugeriu aos Deputados que os empresários só sejam ouvidos após tal etapa; informou ainda que há um grande número de reclamações de pessoas que residem em condomínios do *Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal, PAR*, e segundo os denunciantes é a Caixa Econômica Federal quem contrata as empresas que administram os condomínios, sem que os moradores possam opinar sobre a contratação, e há muita insatisfação com as empresas, havendo denúncias de omissão de documentos, falta de prestação de contas e superfaturamento de obras e serviços nestes casos, sendo um ponto a ser analisado por esta Comissão; relatou que a assessoria já está arquivando documentos, cópias de processos e contratos, e que já foram enviados ofícios à síndicos de condomínios citados em denúncias solicitando documentos e contratos para serem analisados pelo perito a ser contratado; por fim ressaltou a importância desta CPI buscar respostas aos mais diversos casos recebidos sem fugir do foco inicial. O Presidente agradeceu ao Coordenador Geral e abriu a palavra aos Deputados para observações e sugestões. O Deputado Rasca Rodrigues fez uso da palavra e agradeceu ao Dr. Jefferson pelos esclarecimentos, pois acreditava que a CPI já deveria ouvir os empresários para confrontar os depoimentos, mas depois da explicação ficou claro que ainda não é o momento, e que primeiro a Comissão precisa amealhar o maior número de documentos e provas para então confrontar tais empresas, e sugeriu ao Presidente que seja marcada uma reunião para que os Deputados ouçam o que os síndicos destes condomínios citados têm a falar sobre as denúncias aqui recebidas. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Rasca Rodrigues e disse que incluirá a oitiva de síndicos no calendário dos trabalhos.** A Deputada Cantora Mara Lima fez uso da palavra para informar que em suas visitas ao interior do Estado tem sido constantemente questionada sobre a atuação da Comissão nestas cidades e se haverá reunião da CPI nestes locais para ouvir as reclamações e denúncias, motivo pelo qual considera de extrema importância, apesar do calendário complexo, que os Deputados membros da Comissão desloquem-se para cidades como Londrina e Guarapuava para atender os anseios da população. O Presidente esclareceu à Deputada Cantora Mara Lima que esta reunião serve principalmente para definir tal assunto e pediu ao Relator, Deputado Roberto Aciolli, que apresentasse aos membros sua proposta de trabalho para a CPI. O Deputado Roberto Aciolli cumprimentou os presentes e esclareceu que propôs ao Presidente deliberação sobre inclusão nos trabalhos de Audiências Públicas a serem realizadas nas cidades de Londrina, Maringá, Cascavel, Foz do Iguaçu e Guarapuava, e que tais reuniões sejam realizadas quinzenalmente às quintas-feiras para que não haja prejuízo à agenda dos Deputados e nem às Sessões Ordinárias desta Casa de Leis. **O Presidente colocou a proposta em discussão a qual foi aprovada por unanimidade dos presentes, pelo que o Presidente determinou à assessoria da Comissão que providenciasse os contatos nos Municípios citados, para verificar a disponibilidade de locais e data para a realização das Audiências Públicas, possibilitando o agendamento que deverá ser repassado a todos os Deputados Membros da Comissão.** O Deputado Roberto Aciolli pediu novamente a palavra para questionar o Presidente sobre a possibilidade de solicitar ao Tribunal de Justiça a realização de um mutirão de conciliação para solução dos casos com ações tramitando no judiciário, bem como a suspensão destes processos. O Presidente esclareceu ao Deputado Roberto Aciolli que ainda faltam elementos suficientes para o pedido de suspensão dos processos, mas que a Defensoria Pública já se prontificou a atuar conjuntamente com esta CPI para tal solicitação; no que se refere ao mutirão de conciliação, este já está incluso no plano de trabalho da CPI, mas aguarda autorização da Mesa Executiva desta Casa de Leis referente à viabilização de um plano de mídia, onde seria realizado o chamamento para tal mutirão. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para questionar o Presidente sobre a inclusão dos casos relacionados ao *PAR* na agenda de oitivas da CPI, e sugeriu a oitiva de um representante da Caixa Econômica Federal sobre o assunto. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Nelson Luersen e determinou à assessoria o agendamento de oitivas de vítimas relacionadas no *PAR*, administradoras do *PAR* e um representante da Caixa Econômica Federal para falar sobre o assunto nas próximas reuniões ordinárias desta Comissão.** Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 10 de junho de 2014, às 9h30min, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112014/2014

Ata da 7ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos e Roberto Aciolli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Nelson Luersen, Luiz Claudio Romanelli e Tadeu Veneri. Na presença dos Defensores Públicos Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato e Dr. Bruno de Almeida Passadore, e do representante do Secovi-PR, Sr. Carlos Eduardo Manzochi. O Presidente, Deputado Paranhos, declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito e agradeceu a presença de todos, esclarecendo que a presente reunião deveria ter ocorrido em dez de junho, mas foi cancelada em função das enchentes e calamidades ocorridas em várias cidades do interior do Estado, motivo pelo qual foi transferida para a presente data; informou ainda que os demais Deputados da Comissão Parlamentar de Inquéritos dos Condomínios não poderão comparecer a esta reunião por estarem, neste mesmo horário, participando de uma Audiência Pública promovida pela Comissão de Direitos Humanos e Cidadania, no Plenarinho desta Casa de Leis, para tratar do problema das enchentes e da questão dos atingidos pelas barragens no Estado, o que impede qualquer votação e aprovação nesta reunião, por ausência de quórum mínimo. Na sequência, o Presidente informou que hoje seriam tomados quatro depoimentos de vítimas relacionadas ao *PAR*, pessoas estas que estão presentes aguardando para serem ouvidas, ressaltando que não haverá outra data para a CPI tomar tais depoimentos dado ao exíguo prazo de encerramento, e considerando injusto dispensar essas pessoas por força de problemas internos de agenda parlamentar, **o Presidente determinou que tais pessoas sejam ouvidas neste momento e prestem seu depoimento de forma voluntária, sem interpelação, devendo a assessoria filmar os depoimentos para anexá-los aos arquivos da CPI.** O Presidente informou ainda, que em vista da urgência das deliberações que deveriam ser realizadas nesta reunião, convocará uma Reunião Extraordinária ainda para esta data, a ser realizada logo após a Sessão Ordinária desta Casa, na sala de reuniões anexa ao Plenário. Antes do encerramento os presentes receberam a visita do Senador Álvaro Dias que foi cumprimentado pelo Presidente e pelo Deputado Roberto Aciolli. O Senador Álvaro Dias pediu a palavra para manifestar seu total apoio às investigações desta Comissão Parlamentar de Inquérito e ressaltar a importância desta atitude em defesa dos cidadãos do Estado, que vem sofrendo com estas empresas. O Presidente agradeceu o Senador Álvaro Dias. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112017/2014

Ata da 8ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Tadeu Veneri, e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli, Rasca Rodrigues e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, informando aos membros presentes que nesta data serão ouvidas três pessoas, dois representantes de administradoras vinculadas ao *PAR* e um representante da Caixa Econômica Federal. Antes de iniciar os depoimentos, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura das Atas das duas Reuniões Ordinárias anteriores e da 1ª Reunião Extraordinária para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura das Atas, as quais, colocadas em discussão, foram aprovadas por unanimidade. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Otávio Lima Iglesias, representante legal da empresa Neves & Filhos Administração e Intermediação de Imóveis Ltda., conhecida como Casarão, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Otávio Lima Iglesias. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se este tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo e qual o tipo de relação da empresa do depoente com os condomínios. **O Sr. Otávio Lima Iglesias** informou que a empresa Casarão administra condomínios particulares e condomínios da Caixa Econômica Federal; no caso da Caixa os contratos são feitos por habilitação através de licitação pública. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio esclareceu que os contratos com a Caixa Econômica Federal são assinados pelo período de um ano; durante esse ano existem índices a serem atingidos, avaliados, e o contrato é renovável a cada ano por no máximo cinco anos; existem índices de inadimplência a serem batidos, que são avaliados mês a mês e se a empresa estiver dentro desses índices é renovado o contrato; a empresa é avaliada tanto pelo índice de inadimplência, ouvidorias, reclamação de moradores, como por todo o complexo de atos que envolvem a manutenção do condomínio; a avaliação é constante; a empresa passa relatórios para a Caixa mensalmente ou sempre que é solicitado; basicamente estando dentro dos índices e conduzindo o condomínio de uma maneira correta o contrato é renovado; o processo de licitação depende de cada Estado, a empresa Casarão atua em outros Estados também, e cada Estado tem o seu tipo de licitação, às vezes sorteio, outras pregão, sempre conforme edital publicado; no Estado do Paraná a licitação é feita através de pontuação onde é avaliado os quesitos para chegar à classificação final das empresas candidatas, para depois distribuir os condomínios de acordo com o primeiro colocado, segundo colocado, terceiro colocado, e assim por diante; a licitação não é realizada para administração de um condomínio específico ela é geral e depois da classificação a Caixa Econômica distribui os contratos

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

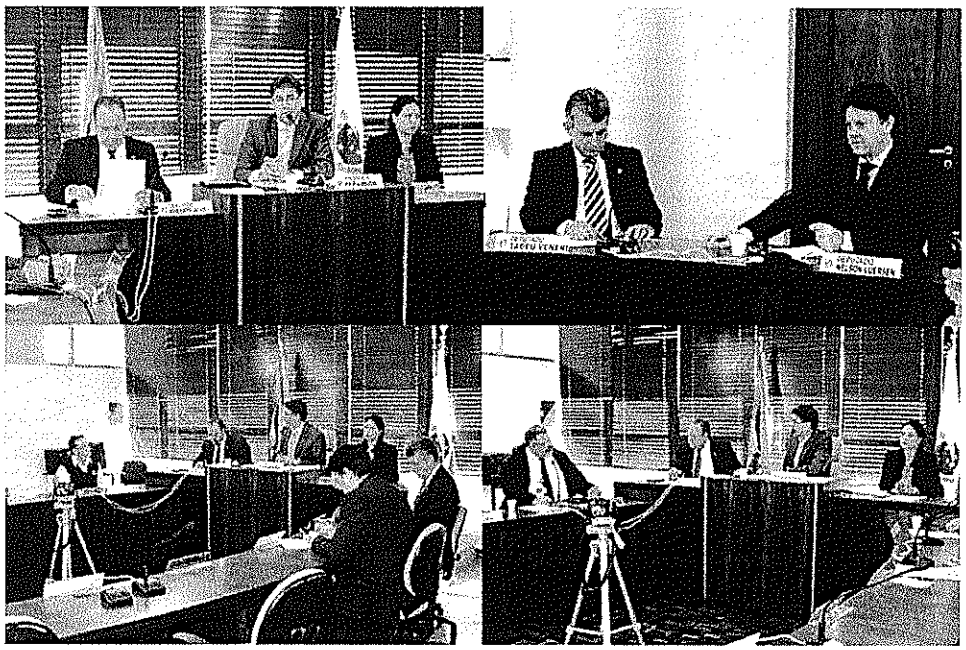
DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 71

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .8– DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 05 de agosto de 2014, na sala de reuniões das Comissões, realizou-se a 8ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 72

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 8ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Tadeu Veneri, e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli, Rasca Rodrigues e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, informando aos membros presentes que nesta data serão ouvidas três pessoas, dois representantes de administradoras vinculadas ao *PAR* e um representante da Caixa Econômica Federal. Antes de iniciar os depoimentos, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura das Atas das duas Reuniões Ordinárias anteriores e da 1ª Reunião Extraordinária para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura das Atas, as quais, colocadas em discussão, foram aprovadas por unanimidade. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Otávio Lima Iglesias, representante legal da empresa Neves & Filhos Administração e Intermediação de Imóveis Ltda., conhecida como Casarão, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Otávio Lima Iglesias. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se este tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo e qual o tipo de relação da empresa do depoente com os condomínios. **O Sr. Otávio Lima Iglesias** informou que a empresa Casarão administra condomínios particulares e condomínios da Caixa Econômica Federal; no caso da Caixa os contratos são feitos por habilitação através de licitação pública. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio esclareceu que os contratos com a Caixa Econômica Federal são assinados pelo período de um ano; durante esse ano existem índices a serem atingidos, avaliados, e o contrato é renovável a cada ano por no máximo cinco anos; existem índices de inadimplência a serem batidos, que são avaliados mês a mês e se a empresa estiver dentro desses índices é renovado o contrato; a empresa é avaliada tanto pelo índice de inadimplência, ouvidorias, reclamação de moradores, como por todo o complexo de atos que envolvem a manutenção do condomínio; a avaliação é constante; a empresa passa relatórios para a Caixa mensalmente ou sempre que é solicitado; basicamente estando dentro dos índices e conduzindo o condomínio de uma maneira correta o contrato é renovado; o processo de licitação depende de cada Estado, a empresa Casarão atua em outros Estados também, e cada Estado tem o seu tipo de licitação, às vezes

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da guarda e autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 73

sorteio, outras pregão, sempre conforme edital publicado; no Estado do Paraná a licitação é feita através de pontuação onde é avaliado os quesitos para chegar à classificação final das empresas candidatas, para depois distribuir os condomínios de acordo com o primeiro colocado, segundo colocado, terceiro colocado, e assim por diante; a licitação não é realizada para administração de um condomínio específico ela é geral e depois da classificação a Caixa Econômica distribui os contratos de cada condomínio para cada empresa; nos condomínios da Caixa Econômica, o síndico é pessoa jurídica, a empresa contratada pela Caixa para administrar o condomínio, não há um síndico dentro do condomínio; a empresa tem fiscais de condomínios próprios que vão atender os moradores, e fornecedores que vão fazer algum tipo de concerto, mas o síndico é a pessoa jurídica; no que se refere a decisões para realização de obras ou reformas a empresa tem autonomia de até um salário mínimo para fazer qualquer reparo, caso ultrapasse a empresa tem que submeter à assembleia de moradores, apresentando três orçamentos, e os moradores escolhem o mais barato, ou o que porventura eles acharem melhor, tudo conforme contrato realizado com a Caixa Econômica Federal. Satisfeito com as explicações, O Presidente abriu a palavra para questionamento dos Deputados. O Deputado Tadeu Veneri fez uso da palavra para esclarecer que tem conhecimento que em empreendimentos do *PAR* é contratada uma empresa até que se tenha mais de um terço dos imóveis vendidos, podendo constituir a assembleia dos proprietários, e só após a venda superior a um terço é que seria permitido aos moradores elegerem um síndico, e questionou o Sr. Otávio sobre a participação de sua empresa em outros empreendimentos. O Sr. Otávio esclareceu que sua empresa atua em empreendimentos privados também. Questionado novamente pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio esclareceu que enquanto está vigente o contrato da empresa com a Caixa Econômica Federal os moradores não podem eleger síndico, pois este é o papel da empresa; é eleito um conselho fiscal ou comissão fiscal do condomínio apenas para dar pareceres nas prestações de contas que a empresa é obrigada a apresentar para a Caixa Econômica; apenas quando 50% mais um dos imóveis são quitados é que os moradores conseguem eleger um síndico escolhido por eles, e a administradora fica responsável pelos apartamentos ainda em nome da Caixa, ou seja, os não quitados. O Deputado Tadeu Veneri pediu a palavra para esclarecer que no *PAR* o imóvel continua pertencendo à Caixa Econômica Federal até a sua quitação, pois no processo de arrendamento não existe a compra do imóvel, mas sim a locação, assim a Caixa Econômica estará alugando esse imóvel para terceiros por um determinado período, e após esse período a pessoa pode fazer, se quiser, a opção de compra do imóvel, por isso o morador não tem como votar em uma assembleia de condomínios porque ele não é proprietário. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para questionar o Sr. Otávio se as empresas são contratadas por licitação e/ou tomada de preço, se é a Caixa Econômica quem paga os contratos e qual o valor que a Caixa paga por estes contratos. O Sr. Otávio esclareceu que é a Caixa quem paga as empresas e que são duas remunerações diferentes: uma baseada no valor dos condomínios recebidos e outra baseada no valor das prestações que os moradores pagam para a Caixa pelo arrendamento; a empresa recebe o equivalente a 10% da receita das taxas condominiais pagas, se não houver pagamento não recebe nada, e mais 9,5% sobre os contratos de arrendamento, ou seja, pelos valores pagos mensalmente de arrendamento. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio informou que sua empresa não pratica abusos em sua cobrança, nem

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 74

na taxa de juros, que a Caixa avalia a empresa por índices, e para a renovação do contrato a empresa tem que ter no máximo 5% de pessoas com mais de três taxas de arrendamento, e 15% referente a taxas de condomínio, mas a cobrança é feita da maneira legal com juros legais de 1% e multa de 2%, nada mais que isso, não tem nem correção monetária; esclareceu ainda que a sua empresa não tem ações contra condôminos, pois não possui corpo jurídico para isso; a empresa apenas prepara documentação e notifica os moradores em mora, e envia os documentos para a Caixa Econômica tomar providências. O Presidente questionou o Sr. Otávio sobre os departamentos existentes na empresa e suas funções. O Sr. Otávio informou que existem quatro setores diferentes: a gerência, os fiscais de condomínio que vão até o condomínio, para ver a questão de manutenção, a questão de descumprimento de regimento interno do próprio condomínio e tem o setor da prestação de contas que é feito para a Caixa; a política da empresa e que reclamações de moradores sejam realizadas por email ou por escrito, sendo que a empresa deixa fichas nos condomínios para tal fim. Questionado pelo Deputado Paranhos sobre quantos contratos a empresa Casarão possui com a Caixa, o Sr. Otávio informou que a empresa possui sete contratos com a Caixa que envolvem a cidade de Curitiba, São José dos Pinhais e Maringá e que somam 3.100 apartamentos. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Otávio informou que é advogado e também sócio da empresa Casarão, e que nos condomínios particulares a empresa atua de duas formas diferentes, em alguns atua como síndico igual aos contratos da Caixa, e em outros como auxiliar do síndico na contabilidade, folha de funcionários, indicação de fornecedores para pequenos reparos entre outros; os boletos emitidos pela empresa sempre são enviados com código de barras e a empresa só cobra os juros legais de 1% ao mês, não existindo aumentos destes juros; informou ainda que a empresa independente de condomínios particulares ou da Caixa; tem por hábito consultar os moradores sobre empresas para a realização de pequenos reparos. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli sobre a constituição da empresa se esta era somente administradora, antecipava ou emprestava dinheiro para condomínios o Sr. Otávio informou que a sua empresa só administra, não faz qualquer tipo de antecipação ou empréstimos; informou ainda que no caso de condomínios particulares o fundo de reserva é depositado na conta do condomínio, mas no caso de condomínios da Caixa não é permitido a cobrança ou existência de fundo de reserva; informou ainda que a matriz da empresa é no Rio Grande do Sul, e que naquele Estado a empresa também atua como intermediadora de imóveis, porém no Estado do Paraná a empresa só atua na administração de condomínios; afirmou que a empresa não participa de leilões da Caixa, e que em casos de acordos com inadimplentes da Caixa os valores recebidos são todos revertidos para os condomínios; no caso de condomínios particulares quando o atraso ultrapassa um ano a empresa encaminha para o jurídico que cobra de 10% a 20% de honorários. Questionado Pelo Deputado Aciolli sobre a atuação de garantidoras no Estado o Sr. Otávio informou que tem pouco conhecimento, pois sua empresa não mantém relação com tais empresas. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio informou que não sabe informar quantas pessoas chegaram a perder seus imóveis com ações na justiça, mas que obteve a informação do setor de cobrança, que nos últimos 90 dias a empresa mandou doze pessoas para o departamento jurídico, mas a política de empresa é sempre tentar acordos de parcelamentos extrajudiciais, e apenas quando não há mais possibilidade encaminhar para o jurídico. **O Presidente determinou à**

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 75

equipe da CPI que solicite junto à empresa cópia dos últimos acordos feitos com proprietários, para anexar ao arquivo da Comissão. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Otávio Lima Iglesias e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Érgio Antonio Curtarelli, representante legal da empresa Padra Imóveis Ltda. para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Érgio Antonio Curtarelli. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se este tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo e se poderia contribuir de alguma forma com as investigações. **O Sr. Érgio Antonio Curtarelli** informou que tomou conhecimento vagamente da CPI, pois reside em Joinville e tem pouco contato com as notícias do Paraná. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Érgio esclareceu que não é advogado, mas apenas representante da empresa Padra; que trabalha na empresa desde 2007 com o Paulo que é proprietário da empresa; a empresa possui contratos de administração de condomínios com a Caixa Econômica Federal desde 2005 em Santa Catarina e desde 2010 no Paraná, mas não soube precisar a quantidade de contratos existentes; informou que não tem conhecimento de denúncias ou reclamações sobre os valores cobrados pela empresa, mas empresa mantém um departamento para atender os moradores; informou que não ouviu o depoimento anterior e que o tempo de administração dos contratos da Caixa é de dois anos, e são feitas licitações a cada cinco anos; o pagamento destes contratos é de 9,5% para gerenciar os contratos de arrendamento e 10% para gerenciar os condomínios; quando há atraso nas parcelas da Caixa ou do condomínio é cobrado apenas o juro legal de 1% e 2% de multa, quem faz a cobrança é a empresa em nome do condomínio. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Érgio esclareceu que a empresa cobra as taxas de condomínio em nome do condomínio não a de arrendamento, a empresa não recebe nenhum valor a mais para fazer a cobrança, o rendimento é apenas o do contrato e todo o valor recebido vai para a conta do condomínio; informou que mora em Joinville e cuida da empresa lá, vindo para Curitiba a cada 15 dias para verificar a empresa; informou que os condomínios da Caixa não podem compor fundo de reserva por previsão da própria convenção; respondendo ao questionamento o Sr. Érgio informou que a empresa Padra não faz a cobrança jurídica, apenas a administrativa, que possui advogado na empresa, mas este não atua em cobranças. O Deputado Roberto Aciolli esclareceu que a CPI tem recebido diversas denúncias de pessoas que perderam seus imóveis para garantidoras de condomínios, e questionou o depoente sobre o assunto. O Sr. Érgio informou que nos condomínios do *PAR* não é permitido a contratação de garantidoras, tal contratação só poderá existir quando o condomínio se tornar particular, e não tem conhecimento de pessoas que tenham perdido seus imóveis nessa situação nos condomínios que a Padra administra; informou ainda que a Padra não participa de leilões de imóveis. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Érgio esclareceu que em condomínios particulares há duas formas de determinar o valor da taxa de condomínio, uma por previsão orçamentária quando se determina uma taxa fixa para aquele ano até a próxima assembléia ordinária, e outra por rateio dos gastos do mês anterior; os condomínios do *PAR* são todos por previsão orçamentária feita pela empresa administradora em conjunto com uma comissão fiscal de moradores e entregue para aprovação da Caixa, que depois convoca assembléia de moradores para discussão e aprovação final; a aprovação da previsão orçamentária é sempre

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 76

difícil de tratar com os moradores, e às vezes ela volta para a Caixa e passa por nova assembléia várias vezes até aprovação; esclareceu que há pouco tempo a Caixa começou a promover quitações antecipadas e alguns condomínios administrados pela empresa Padra já possuem síndico dentro do condomínio, dois em Curitiba e um em Joinville, e que a empresa não tem síndico próprio remunerado por ela. Questionado pelo Deputado Nelson Luersen o Sr. Érgio esclareceu que em Curitiba a Padra apresenta uma fatura de prestação de serviços à Caixa no valor médio de R$ 40.000,00 a R$ 50.000,00 mensais referentes só a taxas de condomínio, e que o valor dos serviços pelos contratos de arrendamento não passa pela filial de Curitiba, indo direto para a matriz em Joinville. **O Deputado Nelson Luersen sugeriu ao Presidente a solicitação por escrito para que a empresa Padra e demais empresas que prestam este serviço no Paraná, forneçam os dados sobre o faturamento dos contratos da Caixa. O Presidente acatou a sugestão do Deputado Nelson Luersen e determinou que a secretária da CPI providenciasse a solicitação**. O Deputado Paranhos questionou o depoente sobre a fiscalização e manutenção dos condomínios e apartamentos. O Sr. Érgio esclareceu que a empresa só cuida da área comum, que são feitas visitas duas vezes por semana no condomínio para vistoriar a funcionalidade de lâmpadas, portão e extintores. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Érgio Antonio Curtarelli e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Rodney Luiz Trevisan, representante da Caixa Econômica Federal, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Rodney Luiz Trevisan. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo e se poderia contribuir de alguma forma com as investigações. **O Sr. Rodney Luiz Trevisan** informou que tomou conhecimento da CPI através da imprensa e ressaltou que o programa *PAR* é do Ministério das Cidades representado pela Caixa, ou seja, é um programa federal; informou que a esclarecerá todas as dúvidas da Comissão, mas fez questão de deixar claro que a Caixa atua como representante do Ministério das Cidades, fazendo a gestão do programa federal *PAR*. Questionado pelo Presidente o Sr. Rodney informou que é gerente da filial da Caixa na gestão do programa *PAR* no Paraná e em Santa Catarina; informou que atualmente a Caixa mantém contratos com seis empresas de administração de condomínios no Paraná; esclareceu que as empresas participam de um processo de chamamento público, e de um credenciamento, onde existem itens que elas têm que atender, baseados na Lei 866 e dentro desses itens são classificadas e ranqueadas para poder participar do programa. O Deputado Paranhos informou que surgiram reclamações na CPI relacionadas ao *PAR*, de pessoas que compraram o apartamento e a Caixa indicou uma empresa para administrar e tais compradores só poderiam escolher um síndico após um período de cinco anos, questionando o depoente sobre o funcionamento deste sistema. O Sr. Rodney esclareceu que não há compra de imóveis no *PAR*, mas sim arrendamento, é semelhante a um leasing: as pessoas entram no programa, através de regras de adesão do Município, que indica essas pessoas; são algumas regras de renda, e a Caixa também faz uma pesquisa cadastral para incluir as pessoas no programa como arrendatários, a participação no programa é por 15 anos, no final desse período é que as pessoas se tornarão proprietários; desta forma a Caixa como gestora contrata uma empresa, para fazer o acompanhamento do

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 77

empreendimento; as empresas são contratadas para acompanhar o empreendimento, se tornando responsável pela manutenção, cobrança e administração do condomínio; existe um processo, um chamamento público e dentro de cada chamamento tem a quantidade de unidades limite que as empresas vão atender, não é uma única empresa que vai atender todos os empreendimentos do Paraná; desde 2010 não se entrega mais nenhum empreendimento através deste programa, pois ele foi substituído pelo *Minha Casa, Minha Vida*; o valor da taxa de condomínio não está prevista nos critérios, é uma questão de mercado, é definido em função dos serviços que têm no condomínio, através de análise feita pela Caixa dentro dos custos que são decididos em assembléia com os moradores; nenhum custo, nenhum tipo de serviço, a não ser os emergenciais, são executados sem decisão em assembléia; apesar de serem arrendatários e não proprietários, toda a discussão do que vai ser feito no condomínio é feita em assembléia de moradores, como qualquer condomínio, não é a empresa que decide nenhum tipo de custo, são os arrendatários. O Presidente informou ao depoente que existem depoimentos gravados na CPI que afirmam o contrário, no sentido de que não possuem qualquer oportunidade, por exemplo, de decidir sobre qual empresa realizará um conserto e que a administradora dificilmente corresponde aos anseios dos moradores. **O Sr. Rodney solicitou que a Assembléia passasse para a Caixa os casos concretos para serem devidamente verificados e as providências necessárias possam ser tomadas**; informou que a obrigação das empresas anualmente é fazer o levantamento de todos os custos, projetar aumento de inflação, apresentar para o condomínio em uma assembleia e após aprovação enviar para a Caixa verificar e fazer o exame final; as atas dessas assembleias compõem todo o processo de prestação de contas que as empresas devem encaminhar mensalmente, incluindo as ações da empresa, seja de manutenção, seja de despesas com luz, água e outros que devem ser acompanhados de notas e extratos bancários; a Caixa faz mensalmente análise e aprovação das prestações de contas; esclareceu que a Caixa não participa das assembleias, pois é gestora de 177 empreendimentos no Paraná, em torno de 14 mil unidades, não tendo condição de estar presente nos condomínios, motivo pelo qual são contratadas as administradoras. **O Presidente determinou à secretária a elaboração de ofício, solicitando à Caixa Econômica Federal cópia das atas das assembleias que aprovam os valores das taxas de condomínio**. O Deputado Tadeu Veneri fez uso da palavra para manifestar seu entendimento de que conforme os depoimentos ouvidos até então as empresas não são escolhidas aleatoriamente, mas escolhidas através de um processo de licitação, através da Lei 8.666, que é a Lei das Licitações, são empresas habilitadas para administrar condomínios; na prática gerenciam aquele condomínio substituindo o síndico; talvez o sonho das pessoas seja ter um síndico gratuito que não seja remunerado pelo serviço, mas na prática não existe esta figura, atualmente cada vez mais os condomínios estão escolhendo síndicos profissionalizados; concluindo o pronunciamento, solicitou ao Sr. Rodney que explicasse o que é *PAR*? Como surgiu o *PAR*? Quem contrata? Quais são os limites de contratação? Que renda? Que norma essas pessoas têm? Que padrão de condomínio são esses? Se são feitos em regiões com alto poder aquisitivo? O Sr. Rodney passou a esclarecer que o *PAR* foi criado pela Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001; o objetivo do programa é propiciar habitação para pessoas de baixa renda; foi criado em 2001, para propiciar habitação para pessoas com renda familiar na faixa de 3 a 6 salários mínimos; a primeira prestação é ponto sete

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 78

do valor da construção; no início, em 2001, 2002, esses imóveis custavam em torno de R$ 25.000,00 a R$ 26.000,00, no final em 2010 quando foram entregues os últimos, custavam na faixa de R$ 36.000,00 a R$ 40.000,00; o valor da prestação é 0.7 do valor total do imóvel ao mês, com correção anual; 80% do imóvel é subsidiado do Fundo de Garantia; as prestações sobem muito pouco, o Fundo de Garantia rende 6% ao ano, a correção das prestações é em torno de 4% a 5%; são residências simples, não tem piscina, não tem sauna, são só moradias; a definição do projeto é feita basicamente pelas Prefeituras, pois o cadastro e a indicação dessas pessoas é feita pelas Prefeituras; quando as pessoas são aprovadas e indicadas, a Caixa faz a pesquisa cadastral para ver se não tem nenhum impedimento com os órgãos Cadin, Serasa, SPC, e se não tem nenhum impedimento legal para contratar; o foco é a habitação; o prazo dos contratos de arrendamento são de 15 anos; a partir de 2007, a Lei 11.474, de 15 de maio de 2007, possibilitou que os arrendatários que tivessem com, no mínimo, 5 anos de contrato e 60 parcelas pagas, poderiam fazer o que se chamou de aquisição antecipada, reduzindo de 15 para 5 anos, a possibilidade de quitação, pagando o que pagaria no final dos quinze anos; durante o arrendamento o imóvel não pode ser comercializado com terceiros, nem ser proprietário de outros imóveis ou participar de outros programas habitacionais nem Cohab; a aquisição antecipada é simplesmente pagar as custas de cartório e ITBI, para ter o imóvel registrado em seu nome; fazendo a aquisição antecipada, a própria lei instituiu um período de 2 anos que o imóvel não poderá ser vendido, pois o objetivo não é propiciar comércio; em 23 de junho de 2014 foi promulgada uma nova lei, que retirou o prazo de quitação antecipada, a partir de agora quem está com contrato, independente do tempo, já pode fazer a aquisição antecipada. Questionado pelo Deputado Tadeu Veneri o Sr. Rodney esclareceu que não tem como afirmar qual a média dos valores cobrados de taxas condominiais destes imóveis, pois depende dos serviços existentes, acredita que deve ser em torno de R$ 150,00 a R$ 200,00, se tem uma portaria 24 horas eleva muito o custo, se tem uma vigilância, também eleva esclareceu que o valor desses imóveis atualmente é de R$ 80.000,00 a R$140.000,00; são imóveis de 35 a 40 metros quadrados; informou ainda que o tempo de contrato de cada empresa segue o padrão da Lei 8.666, cinco anos; informou ainda que a previsão de indicação de síndico pelos moradores segue a convenção de cada condomínio, e que normalmente está previsto que, quando 1/3 dos moradores fizer a aquisição, seja antecipada ou não, terão direito a eleger síndicos e administradores. O Deputado Nelson Luersen fez uso da palavra para parabenizar o Governo Federal, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal pelo bom trabalho desempenhado com programas habitacionais. *Em seguida, o Deputado Nelson Luersen sugeriu ao Presidente que a CPI solicitasse à Caixa Econômica Federal uma relação de quais empresas prestam serviços para a Caixa Econômica Federal, na administração de condomínios, quanto elas receberam mensalmente durante o ano de 2013, tanto no repasse dos 10% do condomínio como os 9,5% sobre o contrato de arrendamento e os contratos sociais destas empresas.* **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Nelson Luersen, determinando que a secretária providencie a solicitação.** Ato contínuo, o Presidente informou ao Sr. Rodney que muitas pessoas que depuseram na CPI, afirmaram que quando da compra do imóvel, foram informados que o valor do condomínio não ultrapassaria o valor da parcela. Questionou o Sr. Rodney sobre a veracidade de tais afirmações e o Sr. Rodney esclareceu que não há qualquer previsão neste sentido, e como já havia dito, o condomínio segue a

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, dado por verificado através do site
DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 79

questão do mercado, sendo impossível atrelar a correção do condomínio com a correção do imóvel, que é 80% subsidiado pela Caixa através do Fundo de Garantia. O Deputado Tadeu Veneri pediu a palavra para argumentar que este seria o maior problema, pois os compradores não entendem que o não é o condomínio que é caro, é a prestação que é baixa pelo fato de a Caixa Econômica subsidiar 80% da prestação, através do programa *PAR*. O Sr. Rodney esclareceu que são feitas assembleias com os moradores para explicar essas questões, mas apenas 20% comparecem. O Deputado Roberto Aciolli questionou o Sr. Rodney sobre as empresas contratadas, quais são os tipos, e se existem garantidoras. O Sr. Rodney esclareceu que no último credenciamento foram contratadas seis empresas no Paraná; para se credenciar na licitação as empresas precisam ser administradoras de imóveis, não sendo admitidas garantidoras. O Deputado Roberto Aciolli questionou o Sr. Rodney sobre qual a diferença de administradora e garantidora. O Sr. Rodney informou que não conhece garantidora de condomínio, o que sabe basicamente é através de notícias, que elas garantem o valor do condomínio; a administradora faz a gestão do condomínio, faz o papel do síndico; no caso dos contratos da Caixa, a administradora ainda faz a cobrança do arrendamento; as normais também fazem a cobrança do condomínio; contratam empresa para fazer manutenção, sendo esse o papel da administradora, cuidar do condomínio e fazer a cobrança da taxa de condomínio. O Deputado Roberto Aciolli esclareceu que a CPI tem recebido denúncias de que garantidoras compram a cota dos condomínios, adiantando o dinheiro das receitas e depois cobram os condôminos com juros abusivos. O Sr. Rodney informou que no *PAR* isso não acontece, pois a administradora faz o papel de cobrança das quotas, é uma empresa contratada para trabalhar para a Caixa; inexistindo no *PAR* relação com garantidoras nem contratação com estas empresas. O Deputado Roberto Aciolli questionou o Sr. Rodney se em sua atuação já teve contato ou tem conhecimento da prática das empresas garantidoras. O Sr. Rodney informou que por vezes, em casos de imóveis particulares adjudicados pela Caixa por falta de pagamento do financiamento, a Caixa acaba confrontando com essas empresas garantidoras, mas que são casos totalmente alheios ao *PAR*; nestes casos de adjudicação de imóveis particulares por vezes a Caixa tem que negociar com empresas garantidoras para realizar a quitação de condomínios em atraso. O Deputado Tadeu Veneri pediu a palavra para ressaltar que este fato é recorrente com imóveis da Cohab. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Rodney esclareceu que empresas, pessoas jurídicas, não podem comprar imóveis adjudicados da Caixa Econômica Federal. O Deputado Tadeu Veneri esclareceu que esses imóveis estão na faixa de baixa renda, e têm uma legislação específica, senão essas garantidoras que são objeto desta CPI, comprariam todos os imóveis que são financiados com um valor baixo porque têm um subsídio. O Sr. Rodney esclareceu ainda que nos casos em que a Caixa tem que negociar débitos de condomínio com uma garantidora, ela está na mesma situação de um proprietário, essas empresas cobram juros, correções, multas, e custas judiciais da Caixa da mesma forma e são totalmente irredutíveis, não há qualquer flexibilização por parte destas empresas para com a Caixa. O Presidente, Deputado Paranhos, questionou o Sr. Rodney sobre a forma como a Caixa mede o grau de satisfação dos moradores com as empresas contratadas para administrar os condomínios O Sr. Rodney esclareceu que a Caixa mede tanto o grau de satisfação quanto o desempenho, o contrato tem validade de um ano, assim, dependendo do grau de satisfação dos

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 80

condôminos, ou do desempenho da empresa, aquele contrato é renovado a cada ano, ou pode ser repassado para outra empresa; a Caixa tem um 0800, onde os arrendatários podem registrar suas reclamações, e dependendo da situação a empresa pode ter o seu contrato cancelado e rescindido; hoje dos 177 empreendimentos, em 32 já foram feitas transições, ou seja, já passaram de 1/3, podendo eleger síndico; desses 32, 80% continuaram com a mesma administradora, o que parece ser prova de que as empresas estão desempenhando corretamente suas atividades. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Rodney Luiz Trevisan e agradeceu a presença. Ato contínuo, o Presidente propôs aos Deputados que seja solicitada a prorrogação do prazo de conclusão desta Comissão, conforme já debatido e aprovado anteriormente. O Presidente colocou o pedido de prorrogação em discussão, sendo aprovado por unanimidade. A secretária da Comissão pediu a palavra para apresentar aos Deputados o perito contábil, Sr. Edval, que já está trabalhando e analisando os cálculos e documentos arquivados na Comissão. O Presidente deu as boas vindas em nome de todos os Deputados ao Sr. Edval. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 19 de agosto de 2014, às 10h00min, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, na garantia de autenticidade deste documento, declara que o mesmo foi publicado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 81

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, na garantia de autenticidade deste documento, declara que o mesmo foi publicado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

de estelionato; a maior parte das denúncias, porém refere-se a cobranças indevidas e abusivas, o que motivou os Deputados a solicitarem um perito em cálculos na última reunião desta Comissão, o que já está sendo providenciado, ressaltando que enquanto não forem realizados os cálculos não é possível delimitar a extensão dos danos sofridos pelos denunciantes, pelo que sugeriu aos Deputados que os empresários só sejam ouvidos após tal etapa; informou ainda que há um grande número de reclamações de pessoas que residem em condomínios do *Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal, PAR*, e segundo os denunciantes é a Caixa Econômica Federal quem contrata as empresas que administram os condomínios, sem que os moradores possam opinar sobre a contratação, e há muita insatisfação com as empresas, havendo denúncias de omissão de documentos, falta de prestação de contas e superfaturamento de obras e serviços nestes casos, sendo um ponto a ser analisado por esta Comissão; relatou que a assessoria já está arquivando documentos, cópias de processos e contratos, e que já foram enviados ofícios à síndicos de condomínios citados em denúncias solicitando documentos e contratos para serem analisados pelo perito a ser contratado; por fim ressaltou a importância desta CPI buscar respostas aos mais diversos casos recebidos sem fugir do foco inicial. O Presidente agradeceu ao Coordenador Geral e abriu a palavra aos Deputados para observações e sugestões. O Deputado Rasca Rodrigues fez uso da palavra e agradeceu ao Dr. Jefferson pelos esclarecimentos, pois acreditava que a CPI já deveria ouvir os empresários para confrontar os depoimentos, mas depois da explicação ficou claro que ainda não é o momento, e que primeiro a Comissão precisa amealhar o maior número de documentos e provas para então confrontar tais empresas, e sugeriu ao Presidente que seja marcada uma reunião para que os Deputados ouçam o que os síndicos destes condomínios citados têm a falar sobre as denúncias aqui recebidas. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Rasca Rodrigues e disse que incluirá a oitiva de síndicos no calendário dos trabalhos**. A Deputada Cantora Mara Lima fez uso da palavra para informar que em suas visitas ao interior do Estado tem sido constantemente questionada sobre a atuação da Comissão nestas cidades e se haverá reunião da CPI nestes locais para ouvir as reclamações e denúncias, motivo pelo qual considera de extrema importância, apesar do calendário complexo, que os Deputados membros da Comissão desloquem-se para cidades como Londrina e Guarapuava para atender os anseios da população. O Presidente esclareceu à Deputada Cantora Mara Lima que esta reunião serve principalmente para definir tal assunto e pediu ao Relator, Deputado Roberto Aciolli, que apresentasse aos membros sua proposta de trabalho para a CPI. O Deputado Roberto Aciolli cumprimentou os presentes e esclareceu que propôs ao Presidente deliberação sobre inclusão nos trabalhos de Audiências Públicas a serem realizadas nas cidades de Londrina, Maringá, Cascavel, Foz do Iguaçu e Guarapuava, e que tais reuniões sejam realizadas quinzenalmente às quintas-feiras para que não haja prejuízo à agenda dos Deputados e nem às Sessões Ordinárias desta Casa de Leis. **O Presidente colocou a proposta em discussão a qual foi aprovada por unanimidade dos presentes, pelo que o Presidente determinou à assessoria da Comissão que providenciasse os contatos nos Municípios citados, para verificar a disponibilidade de locais e data para a realização das Audiências Públicas, possibilitando o agendamento que deverá ser repassado a todos os Deputados Membros da Comissão.** O Deputado Roberto Aciolli pediu novamente a palavra para questionar o Presidente sobre a possibilidade de solicitar ao Tribunal de Justiça a realização de um mutirão de conciliação para solução dos casos com ações tramitando no judiciário, bem como a suspensão destes processos. O Presidente esclareceu ao Deputado Roberto Aciolli que ainda faltam elementos suficientes para o pedido de suspensão dos processos, mas que a Defensoria Pública já se prontificou a atuar conjuntamente com esta CPI para tal solicitação; no que se refere ao mutirão de conciliação, este já está incluso no plano de trabalho da CPI, mas aguarda autorização da Mesa Executiva desta Casa de Leis referente à viabilização de um plano de mídia, onde seria realizado o chamamento para tal mutirão. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para questionar o Presidente sobre a inclusão dos casos relacionados ao *PAR* na agenda de oitivas da CPI, e sugeriu a oitiva de um representante da Caixa Econômica Federal sobre o assunto. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Nelson Luersen e determinou à assessoria o agendamento de oitivas de vítimas relacionadas ao *PAR*, administradoras do *PAR* e um representante da Caixa Econômica Federal para falar sobre o assunto nas próximas reuniões ordinárias desta Comissão.** Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 10 de junho de 2014, às 9h30min, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112014/2014

Ata da 7ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões da Presidência, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos e Roberto Aciolli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Nelson Luersen, Luiz Claudio Romanelli e Tadeu Veneri. Na presença dos Defensores Públicos Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato e Dr. Bruno de Almeida Passadore, e do representante do Secovi-PR, Sr. Carlos Eduardo Manzochi. O Presidente, Deputado Paranhos, declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito e agradeceu a presença de todos, esclarecendo que a presente reunião deveria ter ocorrido em dez de junho, mas foi cancelada em função das enchentes e calamidades ocorridas em várias cidades do interior do Estado, motivo pelo qual foi transferida para a presente data; informou ainda que os demais Deputados da Comissão Parlamentar de Inquéritos dos Condomínios não poderão comparecer a esta reunião por estarem, neste mesmo horário, participando de uma Audiência Pública promovida pela Comissão de Direitos Humanos e Cidadania, no Plenarinho desta Casa de Leis, para tratar do problema das enchentes e da questão dos atingidos pelas barragens no Estado, o que impede qualquer votação e aprovação nesta reunião, por ausência de quórum mínimo. Na sequência, o Presidente informou que hoje seriam tomados quatro depoimentos de vítimas relacionadas ao *PAR*, pessoas estas que estão presentes aguardando para serem ouvidas, ressaltando que não haverá outra data para a CPI tomar tais depoimentos dado ao exíguo prazo de encerramento, e considerando injusto dispensar essas pessoas por força de problemas internos de agenda parlamentar, **o Presidente determinou que tais pessoas sejam ouvidas neste momento e prestem seu depoimento de forma voluntária, sem interpelação, devendo a assessoria filmar os depoimentos para anexá-los aos arquivos da CPI.** O Presidente informou ainda, que em vista da urgência das deliberações que deveriam ser realizadas nesta reunião, convocará uma Reunião Extraordinária ainda para esta data, a ser realizada logo após a Sessão Ordinária desta Casa, na sala de reuniões anexa ao Plenário. Antes do encerramento os presentes receberam a visita do Senador Álvaro Dias que foi cumprimentado pelo Presidente e pelo Deputado Roberto Aciolli. O Senador Álvaro Dias pediu a palavra para manifestar seu total apoio às investigações desta Comissão Parlamentar de Inquérito e ressaltar a importância desta atitude em defesa dos cidadãos do Estado, que vem sofrendo com estas empresas. O Presidente agradeceu o Senador Álvaro Dias. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112017/2014

Ata da 8ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Tadeu Veneri, e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli, Rasca Rodrigues e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, informando aos membros presentes que nesta data serão ouvidas três pessoas, dois representantes de administradoras vinculadas ao *PAR* e um representante da Caixa Econômica Federal. Antes de iniciar os depoimentos, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura das Atas das duas Reuniões Ordinárias anteriores e da 1ª Reunião Extraordinária para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura das Atas, as quais, colocadas em discussão, foram aprovadas por unanimidade. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Otávio Lima Iglesias, representante legal da empresa Neves & Filhos Administração e Intermediação de Imóveis Ltda., conhecida como Casarão, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Otávio Lima Iglesias. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se este tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo e qual o tipo de relação da empresa do depoente com os condomínios. **O Sr. Otávio Lima Iglesias** informou que a empresa Casarão administra condomínios particulares e condomínios da Caixa Econômica Federal; no caso da Caixa os contratos são feitos por habilitação através de licitação pública. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio esclareceu que os contratos com a Caixa Econômica Federal são assinados pelo período de um ano, durante esse ano existem índices a serem atingidos, avaliados, e o contrato é renovável a cada ano por no máximo cinco anos; existem índices de inadimplência a serem batidos, que são avaliados mês a mês e se a empresa estiver dentro desses índices é renovado o contrato; a empresa é avaliada tanto pelo índice de inadimplência, ouvidorias, reclamação de moradores, como por todo o complexo de atos que envolvem a manutenção do condomínio; a avaliação é constante; a empresa passa relatórios para a Caixa mensalmente ou sempre que é solicitado; basicamente estando dentro dos índices e conduzindo o condomínio de uma maneira correta o contrato é renovado; o processo de licitação depende de cada Estado, a empresa Casarão atua em outros Estados também, e cada Estado tem o seu tipo de licitação, às vezes sorteio, outras pregão, sempre conforme edital publicado; no Estado do Paraná a licitação é feita através de pontuação onde é avaliado os quesitos para chegar à classificação final das empresas candidatas, para depois distribuir os condomínios de acordo com o primeiro colocado, segundo colocado, terceiro colocado, e assim por diante; a licitação não é realizada para administração de um condomínio específico ela é geral e depois da classificação a Caixa Econômica distribui os contratos

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 824

de cada condomínio para cada empresa; nos condomínios da Caixa Econômica, o síndico é pessoa jurídica, a empresa contratada pela Caixa para administrar o condomínio, não há um síndico dentro do condomínio; a empresa tem fiscais de condomínios próprios que vão atender os moradores, e fornecedores que vão fazer algum tipo de concerto, mas o síndico é a pessoa jurídica; no que se refere a decisões para realização de obras ou reformas a empresa tem autonomia de até um salário mínimo para fazer qualquer reparo, caso ultrapasse a empresa tem que submeter à assembleia de moradores, apresentando três orçamentos, e os moradores escolhem o mais barato, ou o que porventura eles acharem melhor, tudo conforme contrato realizado com a Caixa Econômica Federal. Satisfeito com as explicações, O Presidente abriu a palavra para questionamento dos Deputados. O Deputado Tadeu Veneri fez uso da palavra para esclarecer que tem conhecimento que em empreendimentos do *PAR* é contratada uma empresa até que se tenha mais de um terço dos imóveis vendidos, podendo constituir a assembleia dos proprietários, e só após a venda superior a um terço é que seria permitido aos moradores elegerem um síndico, e questionou o Sr. Otávio sobre a participação de sua empresa em outros empreendimentos. O Sr. Otávio esclareceu que sua empresa atua em empreendimentos privados também. Questionado novamente pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio esclareceu que enquanto está vigente o contrato da empresa com a Caixa Econômica Federal os moradores não podem eleger síndico, pois este é o papel da empresa; é eleito um conselho fiscal ou comissão fiscal do condomínio apenas para dar pareceres nas prestações de contas que a empresa é obrigada a apresentar para a Caixa Econômica; apenas quando 50% mais um dos imóveis são quitados é que os moradores conseguem eleger um síndico escolhido por eles, e a administradora fica responsável pelos apartamentos ainda em nome da Caixa, ou seja, os não quitados. O Deputado Tadeu Veneri pediu a palavra para esclarecer que no *PAR* o imóvel continua pertencendo à Caixa Econômica Federal até a sua quitação, pois no processo de arrendamento não existe a compra do imóvel, mas sim a locação, assim a Caixa Econômica estará alugando esse imóvel para terceiros por um determinado período, e após esse período a pessoa pode fazer, se quiser, a opção de compra do imóvel, por isso o morador não tem como votar em uma assembleia de condomínios porque ele não é proprietário. O Deputado Nelson Luersen pediu a palavra para questionar o Sr. Otávio se as empresas são contratadas por licitação e/ou tomada de preço, se é a Caixa Econômica quem paga os contratos e qual o valor que a Caixa paga por estes contratos. O Sr. Otávio esclareceu que é a Caixa quem paga as empresas e que são duas remunerações diferentes: uma baseada no valor dos condomínios recebidos e outra baseada no valor das prestações que os moradores pagam para a Caixa pelo arrendamento; a empresa recebe o equivalente a 10% da receita das taxas condominiais pagas, se não houver pagamento não recebe nada, e mais 9,5% sobre os contratos de arrendamento, ou seja, pelos valores pagos mensalmente de arrendamento. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio informou que sua empresa não pratica abusos em sua cobrança, nem na taxa de juros, que a Caixa avalia a empresa por índices, e para a renovação do contrato a empresa tem que ter no máximo 5% de pessoas com mais de três taxas de arrendamento, e 15% referente a taxas de condomínio, mas a cobrança é feita da maneira legal com juros legais de 1% e multa de 2%, nada mais que isso, não tem nem correção monetária; esclareceu ainda que a sua empresa não tem ações contra condôminos, pois não possui corpo jurídico para isso; a empresa apenas prepara documentação e notifica os moradores em mora, e envia os documentos para a Caixa Econômica tomar providências. O Presidente questionou o Sr. Otávio sobre os departamentos existentes na empresa e suas funções. O Sr. Otávio informou que existem quatro setores diferentes: a gerência, os fiscais de condomínio que vão até o condomínio, para ver a questão de manutenção, a questão de descumprimento de regimento interno do próprio condomínio e tem o setor da prestação de contas que é feito para a Caixa; a política da empresa e que reclamações de moradores sejam realizadas por email ou por escrito, sendo que a empresa deixa fichas nos condomínios para tal fim. Questionado pelo Deputado Paranhos sobre quantos contratos a empresa Casarão possui com a Caixa, o Sr. Otávio informou que a empresa possui sete contratos com a Caixa que envolvem a cidade de Curitiba, São José dos Pinhais e Maringá e que somam 3.100 apartamentos. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Otávio informou que é advogado e também sócio da empresa Casarão, e que nos condomínios particulares a empresa atua de duas formas diferentes, em alguns atua como síndico igual aos contratos da Caixa, e em outros como auxiliar do síndico na contabilidade, folha de funcionários, indicação de fornecedores para pequenos reparos entre outros; os boletos emitidos pela empresa sempre são enviados com código de barras e a empresa só cobra os juros legais de 1% ao mês, não existindo aumentos destes juros; informou ainda que a empresa independente de condomínios particulares ou da Caixa; tem por hábito consultar os moradores sobre empresas para a realização de pequenos reparos. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli sobre a constituição da empresa se esta era somente administradora, antecipava ou emprestava dinheiro para condomínios o Sr. Otávio informou que a sua empresa só administra, não faz qualquer tipo de antecipação ou empréstimos; informou ainda que no caso de condomínios particulares o fundo de reserva é depositado na conta do condomínio, mas no caso de condomínios da Caixa não é permitido a cobrança ou existência de fundo de reserva; informou ainda que a matriz da empresa é no Rio Grande do Sul, e que naquele Estado a empresa também atua como intermediadora de imóveis, porém no Estado do Paraná a empresa só atua na administração de condomínios; afirmou que a empresa não participa de leilões da Caixa, e que em casos de acordos com inadimplentes da Caixa os valores recebidos são todos revertidos para os condomínios; no caso de condomínios particulares quando o atraso ultrapassa um ano a empresa encaminha para o jurídico que cobra de 10% a 20% de honorários. Questionado Pelo Deputado Aciolli sobre a atuação de garantidoras no Estado o Sr. Otávio informou que tem pouco conhecimento, pois sua empresa não mantém relação com tais empresas. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Otávio informou que não sabe informar quantas pessoas chegaram a perder seus imóveis com ações na justiça, mas que obteve a informação do setor de cobrança, que nos últimos 90 dias a empresa mandou doze pessoas para o departamento jurídico, mas a política de empresa é sempre tentar acordos de parcelamentos extrajudiciais, e apenas quando não há mais possibilidade encaminhar para o jurídico. **O Presidente determinou à equipe da CPI que solicite junto à empresa cópia dos últimos acordos feitos com proprietários, para anexar ao arquivo da Comissão.** O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Otávio Lima Iglesias e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Ergio Antonio Curtarelli, representante legal da empresa Padra Imóveis Ltda. para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Ergio Antonio Curtarelli. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se este tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo e se poderia contribuir de alguma forma com as investigações. **O Sr. Ergio Antonio Curtarelli** informou que tomou conhecimento vagamente da CPI, pois reside em Joinville e tem pouco contato com as notícias do Paraná. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Ergio esclareceu que não é advogado, mas apenas representante da empresa Padra; que trabalha na empresa desde 2007 com o Paulo que é proprietário da empresa; a empresa possui contratos de administração de condomínios com a Caixa Econômica Federal desde 2005 em Santa Catarina e desde 2010 no Paraná, mas não soube precisar a quantidade de contratos existentes; informou que não tem conhecimento de denúncias ou reclamações sobre os valores cobrados pela empresa, mas empresa mantém um departamento para atender os moradores; informou que não ouviu o depoimento anterior e que o tempo de administração dos contratos da Caixa é de dois anos, e são feitas licitações a cada cinco anos; o pagamento destes contratos é de 9,5% para gerenciar os contratos de arrendamento e 10% para gerenciar os condomínios; quando há atraso nas parcelas da Caixa ou do condomínio é cobrado apenas o juro legal de 1% e 2% de multa, quem faz a cobrança é a empresa em nome do condomínio. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Ergio esclareceu que a empresa cobra as taxas de condomínio em nome do condomínio não a de arrendamento, a empresa não recebe nenhum valor a mais para fazer a cobrança, o rendimento é apenas o do contrato e todo o valor recebido vai para a conta do condomínio; informou que mora em Joinville e cuida da empresa lá, vindo para Curitiba a cada 15 dias para verificar a empresa; informou que os condomínios da Caixa não podem compor fundo de reserva por previsão da própria convenção; respondendo ao questionamento o Sr. Ergio informou que a empresa Padra não faz a cobrança jurídica, apenas a administrativa, que possui advogado na empresa, mas este não atua em cobranças. O Deputado Roberto Aciolli esclareceu que a CPI tem recebido diversas denúncias de pessoas que perderam seus imóveis para garantidoras de condomínios, e questionou o depoente sobre o assunto. O Sr. Ergio informou que nos condomínios do *PAR* não é permitido a contratação de garantidoras, tal contratação só poderá existir quando o condomínio se tornar particular, e não tem conhecimento de pessoas que tenham perdido seus imóveis nessa situação nos condomínios que a Padra administra; informou ainda que a Padra não participa de leilões de imóveis. Questionado pelo Deputado Paranhos o Sr. Ergio esclareceu que em condomínios particulares há duas formas de determinar o valor da taxa de condomínio, uma por previsão orçamentária quando se determina uma taxa fixa para aquele ano até a próxima assembléia ordinária, e outra por rateio dos gastos do mês anterior; os condomínios do *PAR* são todos por previsão orçamentária feita pela empresa administradora em conjunto com uma comissão fiscal de moradores e entregue para aprovação da Caixa, que depois convoca assembléia de moradores para discussão e aprovação final; a aprovação da previsão orçamentária é sempre difícil de tratar com os moradores, e às vezes ela volta para a Caixa e passa por nova assembléia várias vezes até aprovação; esclareceu que há pouco tempo a Caixa começou a promover quitações antecipadas e alguns condomínios administrados pela empresa Padra já possuem síndico dentro do condomínio, dois em Curitiba e um em Joinville, e que a empresa não tem síndico próprio remunerado por ela. Questionado pelo Deputado Nelson Luersen o Sr. Ergio esclareceu que em Curitiba a Padra apresenta uma fatura de prestação de serviços à Caixa no valor médio de R$ 40.000,00 a R$ 50.000,00 mensais referentes só a taxas de condomínio, e que o valor dos serviços pelos contratos de arrendamento não passa pela filial de Curitiba, indo direto para a matriz em Joinville. **O Deputado Nelson Luersen sugeriu ao Presidente a solicitação por escrito para que a empresa Padra e demais empresas que prestam este serviço no Paraná, forneçam os dados sobre o faturamento dos contratos da Caixa. O Presidente acatou a sugestão do Deputado Nelson Luersen e determinou que a secretária da CPI providenciasse a solicitação.** O Deputado Paranhos questionou o depoente sobre a fiscalização e manutenção dos condomínios e apartamentos. O Sr. Ergio esclareceu que a empresa só cuida da área comum, que são feitas visitas duas vezes por semana no condomínio para vistoriar a funcionalidade de lâmpadas, portão e extintores. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Ergio Antonio Curtarelli e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou o Sr. Rodney Luiz Trevisan, representante da Caixa Econômica Federal, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Rodney Luiz Trevisan. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo e se poderia contribuir de alguma forma com as investigações. **O Sr. Rodney Luiz Trevisan** informou que tomou conhecimento da CPI através da imprensa e ressaltou que o programa *PAR* é do Ministério das Cidades representado pela Caixa, ou seja, é um programa federal; informou que a esclarecerá todas as dúvidas da Comissão, mas fez questão de deixar claro que a Caixa atua como representante do Ministério das Cidades, fazendo a gestão do programa federal *PAR*. Questionado pelo Presidente o Sr. Rodney informou que é gerente da filial da Caixa na gestão do programa *PAR* no Paraná e em Santa Catarina; informou que atualmente a Caixa mantém contratos com seis empresas de administração de condomínios no Paraná; esclareceu que as empresas participam de um processo de chamamento público, e de um credenciamento, onde existem itens que elas têm que atender, baseados na Lei 866 e dentro desses itens são classificadas e ranqueadas para poder participar do programa. O Deputado Paranhos informou que surgiram reclamações na CPI relacionadas ao *PAR*, de pessoas que compraram o apartamento e a Caixa indicou uma empresa para administrar e tais compradores só poderiam escolher um síndico após um período de cinco anos, questionando o depoente sobre o funcionamento deste sistema. O Sr. Rodney esclareceu que não há compra de imóveis no *PAR*, mas sim arrendamento, é semelhante a um leasing: as pessoas entram no programa, através de regras de adesão do Município, que indica essas pessoas; são algumas regras de renda, e a Caixa também faz uma pesquisa cadastral para incluir as pessoas no programa como arrendatários, a participação no programa é por 15 anos, no final

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, ca garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, ca garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 83

desse período é que as pessoas se tornarão proprietários; desta forma a Caixa como gestora contrata uma empresa, para fazer o acompanhamento do empreendimento; as empresas são contratadas para acompanhar o empreendimento, se tornando responsável pela manutenção, cobrança e administração do condomínio; existe um processo, um chamamento público e dentro de cada chamamento tem a quantidade de unidades limite que as empresas vão atender, não é uma única empresa que vai atender todos os empreendimentos do Paraná; desde 2010 não se entrega mais nenhum empreendimento através deste programa, pois ele foi substituído pelo *Minha Casa, Minha Vida*; o valor da taxa de condomínio não está prevista nos critérios, é uma questão de mercado, é definido em função dos serviços que têm no condomínio, através de análise feita pela Caixa dentro dos custos que são decididos em assembléia com os moradores; nenhum custo, nenhum tipo de serviço, a não ser os emergenciais, são executados sem decisão em assembléia; apesar de serem arrendatários e não proprietários, toda a discussão do que vai ser feito no condomínio é feita em assembléia de moradores, como qualquer condomínio, não é a empresa que decide nenhum tipo de custo, são os arrendatários. O Presidente informou ao depoente que existem depoimentos gravados na CPI que afirmam o contrário, no sentido de que não possuem qualquer oportunidade, por exemplo, de decidir sobre qual empresa realizará um conserto e que a administradora dificilmente corresponde aos anseios dos moradores. **O Sr. Rodney solicitou que a Assembléia passasse para a Caixa os casos concretos para serem devidamente verificados e as providências necessárias possam ser tomadas**; informou que a obrigação das empresas anualmente é fazer o levantamento de todos os custos, projetar aumento de inflação, apresentar para o condomínio em uma assembleia e após aprovação enviar para a Caixa verificar e fazer o exame final; as atas dessas assembleias compõem todo o processo de prestação de contas que as empresas devem encaminhar mensalmente, incluindo as ações da empresa, seja de manutenção, seja de despesas com luz, água e outros que devem ser acompanhados de notas e extratos bancários; a Caixa faz mensalmente análise e aprovação das prestações de contas; esclareceu que a Caixa não participa das assembleias, pois é gestora de 177 empreendimentos no Paraná, em torno de 14 mil unidades, não tendo condição de estar presente nos condomínios, motivo pelo qual são contratadas as administradoras. **O Presidente determinou à secretária a elaboração de ofício, solicitando à Caixa Econômica Federal cópia das atas das assembleias que aprovam os valores das taxas de condomínio**. O Deputado Tadeu Veneri fez uso da palavra para manifestar seu entendimento de que conforme os depoimentos ouvidos até então as empresas não são escolhidas aleatoriamente, mas escolhidas através de um processo de licitação, através da Lei 8.666, que é a Lei das Licitações, são empresas habilitadas para administrar condomínios; na prática gerenciam aquele condomínio substituindo o síndico; talvez o sonho das pessoas seja ter um síndico gratuito que não seja remunerado pelo serviço, mas na prática não existe esta figura, atualmente cada vez mais os condomínios estão escolhendo síndicos profissionalizados; concluindo o pronunciamento, solicitou ao Sr. Rodney que explicasse o que é *PAR*? Como surgiu o *PAR*? Quem contrata? Quais são os limites de contratação? Que renda? Que norma essas pessoas têm? Que padrão de condomínio são esses? Se são feitos em regiões com alto poder aquisitivo? O Sr. Rodney passou a esclarecer que o *PAR* foi criado pela Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001; o objetivo do programa é propiciar habitação para pessoas de baixa renda; foi criado em 2001, para propiciar habitação para pessoas com renda familiar na faixa de 3 a 6 salários mínimos; a primeira prestação é ponto sete do valor da construção; no início, em 2001, 2002, esses imóveis custavam em torno de R$ 25.000,00 a R$ 26.000,00, no final em 2010 quando foram entregues os últimos, custavam na faixa de R$ 36.000,00 a R$ 40.000,00; o valor da prestação é 0,7 do valor total do imóvel ao mês, com correção anual; 80% do imóvel é subsidiado do Fundo de Garantia; as prestações sobem muito pouco, o Fundo de Garantia rende 6% ao ano, a correção das prestações é em torno de 4% a 5%, são residências simples, não tem piscina, não tem sauna, são só moradias; a definição do projeto é feita basicamente pelas Prefeituras, pois o cadastro e a indicação dessas pessoas é feita pelas Prefeituras; quando as pessoas são aprovadas e indicadas, a Caixa faz a pesquisa cadastral para ver se não tem nenhum impedimento com os órgãos Cadin, Serasa, SPC, e se não tem nenhum impedimento legal para contratar; o foco é a habitação; o prazo dos contratos de arrendamento são de 15 anos, a partir de 2007, a Lei 11.474, de 15 de maio de 2007, possibilitou que os arrendatários que tivessem com, no mínimo, 5 anos de contrato e 60 parcelas pagas, poderiam fazer o que se chamou de aquisição antecipada, reduzindo de 15 para 5 anos, a possibilidade de quitação, pagando o que pagaria no final dos quinze anos; durante o arrendamento o imóvel não pode ser comercializado com terceiros, nem ser proprietário de outros imóveis ou participar de outros programas habitacionais nem Cohab; a aquisição antecipada é simplesmente pagar as custas de cartório e ITBI, para ter o imóvel registrado em seu nome; fazendo a aquisição antecipada, a própria lei instituiu um período de 2 anos que o imóvel não poderá ser vendido, pois o objetivo não é propiciar comércio; em 23 de junho de 2014 foi promulgada uma nova lei, que retirou o prazo de quitação antecipada, a partir de agora quem está com contrato, independente do tempo, já pode fazer a aquisição antecipada. Questionado pelo Deputado Tadeu Veneri o Sr. Rodney esclareceu que não tem como afirmar qual a média dos valores cobrados de taxas condominiais destes imóveis, pois depende dos serviços existentes, acredita que deve ser em torno de R$ 150,00 a R$ 200,00, se tem uma portaria 24 horas eleva muito o custo, se tem uma vigilância, também eleva esclareceu que o valor desses imóveis atualmente é de R$ 80.000,00 a R$140.000,00; são imóveis de 35 a 40 metros quadrados; informou ainda que o tempo de contrato de cada empresa segue o padrão da Lei 8.666, cinco anos; informou ainda que a previsão de indicação de síndico pelos moradores segue a convenção de cada condomínio, e que normalmente está previsto que, quando 1/3 dos moradores fizer a aquisição, seja antecipada ou não, terão direito a eleger síndicos e administradores. O Deputado Nelson Luersen fez uso da palavra para parabenizar o Governo Federal, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal pelo bom trabalho desempenhado com programas habitacionais. *Em seguida, o Deputado Nelson Luersen sugeriu ao Presidente que a CPI solicitasse à Caixa Econômica Federal uma relação de quais empresas prestam serviços para a Caixa Econômica Federal, na administração de condomínios, quanto elas receberam mensalmente durante o ano de 2013, tanto no repasse dos 10% do condomínio como os 9,5% sobre o contrato de arrendamento e os contratos sociais destas empresas*. **O Presidente acatou a sugestão do Deputado Nelson Luersen, determinando que a secretária providencie a solicitação.** Ato continuo, o Presidente informou ao Sr. Rodney que muitas pessoas que depuseram na CPI, afirmaram que quando da compra do imóvel, foram informados que o valor do condomínio não ultrapassaria o valor da parcela. Questionou o Sr. Rodney sobre a veracidade de tais afirmações e o Sr. Rodney esclareceu que não há qualquer previsão neste sentido, e como já havia dito, o condomínio segue a questão do mercado, sendo impossível atrelar a correção do condomínio com a correção do imóvel, que é 80% subsidiado pela Caixa através do Fundo de Garantia. O Deputado Tadeu Veneri pediu a palavra para argumentar que este seria o maior problema, pois os compradores não entendem que o não é o condomínio que é caro, é a prestação que é baixa pelo fato de a Caixa Econômica subsidiar 80% da prestação, através do programa *PAR*. O Sr. Rodney esclareceu que são feitas assembleias com os moradores para explicar essas questões, mas apenas 20% comparecem. O Deputado Roberto Acioli questionou o Sr. Rodney sobre as empresas contratadas, quais são os tipos, e se existem garantidoras. O Sr. Rodney esclareceu que no último credenciamento foram contratadas seis empresas no Paraná; para se credenciar na licitação as empresas precisam ser administradoras de imóveis, não sendo admitidas garantidoras. O Deputado Roberto Acioli questionou o Sr. Rodney sobre qual a diferença de administradora e garantidora. O Sr. Rodney informou que não conhece garantidora de condomínio, o que sabe basicamente é através de notícias, que elas garantem o valor do condomínio; a administradora faz a gestão do condomínio, faz o papel do síndico; no caso dos contratos da Caixa, a administradora ainda faz a cobrança do arrendamento; as normais também fazem a cobrança do condomínio; contratam empresa para fazer manutenção, sendo esse o papel da administradora, cuidar do condomínio e fazer a cobrança da taxa de condomínio. O Deputado Roberto Acioli esclareceu que a CPI tem recebido denúncias de que garantidoras compram a cota dos condomínios, adiantando o dinheiro das receitas e depois cobram os condôminos com juros abusivos. O Sr. Rodney informou que no *PAR* isso não acontece, pois a administradora faz o papel de cobrança das quotas, é uma empresa contratada para trabalhar para a Caixa; inexistindo no *PAR* relação com garantidoras nem contratação com estas empresas. O Deputado Roberto Acioli questionou o Sr. Rodney se em sua atuação já teve contato ou tem conhecimento da prática das empresas garantidoras. O Sr. Rodney informou que por vezes, em casos de imóveis particulares adjudicados pela Caixa por falta de pagamento do financiamento, a Caixa acaba confrontando com essas empresas garantidoras, mas que são casos totalmente alheios ao *PAR*; nestes casos de adjudicação de imóveis particulares por vezes a Caixa tem que negociar com empresas garantidoras para realizar a quitação de condomínios em atraso. O Deputado Tadeu Veneri pediu a palavra para ressaltar que este fato é recorrente com imóveis da Cohab. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Rodney esclareceu que empresas, pessoas jurídicas, não podem comprar imóveis adjudicados da Caixa Econômica Federal. O Deputado Tadeu Veneri esclareceu que esses imóveis estão na faixa de baixa renda, e têm uma legislação específica, senão essas garantidoras que são objeto desta CPI, comprariam todos os imóveis que são financiados com um valor baixo porque têm um subsídio. O Sr. Rodney esclareceu ainda que nos casos em que a Caixa tem que negociar débitos de condomínio com uma garantidora, ela está na mesma situação de um proprietário, essas empresas cobram juros, correções, multas, e custas judiciais da Caixa da mesma forma e são totalmente irredutíveis, não há qualquer flexibilização por parte destas empresas para com a Caixa. O Presidente, Deputado Paranhos, questionou o Sr. Rodney sobre a forma como a Caixa mede o grau de satisfação dos moradores com as empresas contratadas para administrar os condomínios O Sr. Rodney esclareceu que a Caixa mede tanto o grau de satisfação quanto o desempenho, o contrato tem validade de um ano, assim, dependendo do grau de satisfação dos condôminos, ou do desempenho da empresa, aquele contrato é renovado a cada ano, ou pode ser repassado para outra empresa; a Caixa tem um 0800, onde os arrendatários podem registrar suas reclamações, e dependendo da situação a empresa pode ter o seu contrato cancelado e rescindido; hoje dos 177 empreendimentos, em 32 já foram feitas transições, ou seja, já passaram de 1/3, podendo eleger síndico; desses 32, 80% continuaram com a mesma administradora, o que parece ser prova de que as empresas estão desempenhando corretamente suas atividades. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Rodney Luiz Trevisan e agradeceu a presença. Ato contínuo, o Presidente propôs aos Deputados que seja solicitada a prorrogação do prazo de conclusão desta Comissão, conforme já debatido e aprovado anteriormente. O Presidente colocou o pedido de prorrogação em discussão, sendo aprovado por unanimidade. A secretária da Comissão pediu a palavra para apresentar aos Deputados o perito contábil, Sr. Edval, que já está trabalhando e analisando os cálculos e documentos arquivados na Comissão. O Presidente deu as boas vindas em nome de todos os Deputados ao Sr. Edval. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando a todos que a próxima reunião será no dia 19 de agosto de 2014, às 10h00min, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 84 p

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .9– DA 9ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 19 de agosto de 2014, na sala de reuniões das Comissões, realizou-se a 9ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da guarda da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 857

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 9ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos dezenove dias do mês de agosto do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Rasca Rodrigues, e Cantora Mara Lima, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli, Tadeu Veneri e Nelson Luersen. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito e agradeceu a presença e convidou para compor a Mesa o Dr. Bruno de Almeida Passadore, membro da Defensoria Pública do Paraná. O Presidente informou que daria início aos depoimentos, solicitando que a leitura da Ata da reunião anterior fosse feita ao final da reunião, solicitando que a assessoria conduzisse os demais depoentes para outra sala até que fossem chamados para depor. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Arildo Joel Nogoceke para compor a Mesa a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Arildo Joel Nogoceke. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se este tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo. **O Sr. Arildo Joel Nogoceke** informou que está acompanhando os trabalhos e considera muito importante, e que está a disposição para ajudar no que for preciso. O Presidente passou a palavra ao Relator, Deputado Roberto Aciolli, para que fizesse os questionamentos ao depoente. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Arildo esclareceu que é síndico do Condomínio Arco-Íris desde 2012, e que se tornou síndico apenas três semanas após ter ido morar no condomínio, estando no início do terceiro mandato; quando assumiu o condomínio a Duplique já era garantidora havia mais de dez anos. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli, o Sr. Arildo informou que a Duplique é garantidora e não administradora, que a administração do condomínio quem faz é o síndico; a Duplique antecipa os valores de todos os rateios de condomínio cobrando 5% de participação do total do valor bruto; a empresa paga a quota condominial dos 162 apartamentos e descontam 5% para tal serviço; se em um mês for passado o valor de R$ 100.000,00 de boletos totais a Duplique deposita para o condomínio R$ 95.000,00, 5% é custo da empresa; a empresa repassa ao condomínio o valor bruto como se não houvesse atrasos, o valor que eles cobram de encargos por atraso fica para a empresa, não é repassado ao

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 86

condomínio; como síndico tem recebido algumas reclamações de moradores que dizem existir muita dificuldade de renegociações com a Duplique, é um fato comum, dizem que os custos são altos quando há atraso; a informação que apurou com alguns moradores é que cobram em torno de 20% de custas, mesmo quando não há cobrança judicial; muitos moradores pedem para trocar de empresa; como síndico o depoente informa que trocaria de empresa pois eles não cumprem o contrato de repassar todo o dinheiro dois dias úteis depois, eles atrasam e deixam o custo bem complexo. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Arildo informou que tem conhecimento de morador que perdeu o apartamento, e há poucos dias teve mais um leilão que foi arrematado por pessoa sem qualquer relação com a garantidora, mas o que se percebe que pode estar acontecendo são arremates por pessoas ligadas às garantidoras. O Presidente questionou o Sr. Arildo se este recebia algum valor pago pela Duplique como síndico. O Sr. Arildo informou que não recebe nenhuma remuneração da empresa Duplique; informou que a empresa nunca lhe ofereceu nada, apenas pediu para assinar procurações para ações judiciais; informou também que dos 162 apartamentos, existem 12 moradores inadimplentes, sendo três com casos de leilão, mas ele, como síndico, não participa da negociação, todos os síndicos quando assumem já dão uma procuração para a empresa, o síndico não consegue acompanhar, não tem influência nenhuma na Duplique para negociação dessas dívidas, porém os moradores sempre comentam em assembleia as dificuldades de negociação de atrasados; esclareceu que em seu condomínio atualmente todos os moradores recebem os boletos em dia, mesmo os que têm pendências em negociação com a empresa, existem alguns moradores que estão pagando atualmente as taxas de condomínio mesmo tendo dívidas passadas, conforme os relatórios que a empresa passa das inadimplências; informou que consta no boleto como encargos, é o padrão legal, de 2% mais 1%, mas no contrato informa que serão cobrados honorários de cobrança sem especificar o percentual; esclareceu que no caso Mozart, ele não morava no prédio, mas eram colegas de empresa, depois estudou o caso através dos balancetes; informou que nesse caso, o morador faleceu em 92 e ficou com uma inadimplência de 17 anos, e o síndico anterior decidiu adjudicar o imóvel pagando 10 parcelas de R$ 1.000,00, como síndico atual o depoente teve que assinar a transferência do imóvel para o novo comprador, foi um mau negócio para o condomínio pois não é sua função adquirir imóveis; pelo que conseguiu apurar essa negociação não foi aprovada em assembleia por falta de quórum, o síndico fez por conta própria; o Sr. Arildo esclareceu que não sabe informar sobre a relação da antiga administração do condomínio com a garantidora, pois fazia parte de um grupo de moradores insatisfeitos com aquela gestão. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Arildo esclareceu que o condomínio só recebe valores de ações judiciais, quando tem alguma quota que não foi garantida pela empresa, mas sempre quem calcula o valor do condomínio é a garantidora, discriminando apenas a quantidade de parcelas do ano que não foram garantidas; esclareceu ainda que a garantidora é um bom negócio para o síndico, que recebe integralmente as quotas condominiais sem se preocupar, mas quem teve inadimplência sempre reclama. O Deputado Roberto Aciolli questionou o Sr. Arildo se no caso do apartamento que foi vendido, a garantidora repassou algum valor ao condomínio. O Sr. Arildo informou que quando a venda foi efetuada, o condomínio teve que fazer uma TED de R$ 69.000,00, referente à venda do imóvel, para a garantidora, que era o valor, segundo acordo da época da compra, que o condomínio devia para a garantidora. Questionado pelo

Diário OFICIAL Assembleia
Poder Legislativo Estadual

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 87

Deputado Roberto Aciolli o Sr. Arildo informou que a empresa repassa 95% do total das quotas condominiais, os outros 5% o condomínio lança no balancete como custo da garantidora; informou que o regimento do condomínio permite a cobrança de multa de 2% e juros de 1% no caso de atraso, mas tem conhecimento que a garantidora cobra 20% de honorários advocatícios mesmo sem ações judiciais, e considera a cobrança abusiva, pois como bancário acredita que 2% é uma taxa muito boa. Questionado pelo Presidente o Sr. Arildo informou que a taxa de condomínio está em R$ 290,00, sendo de 12 a 13 apartamentos que não pagam pontualmente, mas alguns acertam no mesmo mês, dívidas grandes são apenas de quatro ou cinco apartamentos que a Duplique garante sem ter recebido nada; ressaltou ainda que os juros e taxas por atraso não vertem para o condomínio, não constam sequer do balanço do condomínio, fica direto para a garantidora. O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar o depoente, o que foi autorizado pelo Presidente. Questionado pelo Dr. Bruno o Sr. Arildo informou que a Duplique garante até 12 meses de atraso; em casos de ações judiciais com parcelas superiores que porventura não tenham sido garantidas, a garantidora recebendo terá que reverter o equivalente ao condomínio; esclareceu que a Duplique não possui influência sobre o valor do rateio, pois essa parte é feita pelo síndico do condomínio; informou que a inadimplência dos condôminos na prática acaba beneficiando a garantidora que lucra mais com essa inadimplência. *A Deputada Cantora Mara Lima pediu a palavra e informou que nas andanças pelo Paraná tem ouvido pessoas que se sentem lesadas também; e acabou recebendo em União da Vitória um dossiê de várias famílias que se sentiram lesadas por estas empresas e entregou ao Presidente da Comissão, para a análise do caso.* Na sequência, a Deputada Cantora Mara Lima observou que para os síndicos é muito cômodo ter as garantidoras suprindo um possível déficit das contas, mas por outro lado, a forma como essas empresas se comportam é abusivo e ilegal, e questionou o Sr. Arildo se na verdade quando o valor da inadimplência é rateado entre os outros moradores, não há inadimplência por que alguém já pagou por aquela conta, por que então mandar o apartamento para leilão. O Sr. Arildo esclareceu que o rateio mensal do seu condomínio é de R$ 46.000,00, então a Duplique recebe do condomínio R$ 2.300,00; pelos valores da inadimplência existente no condomínio esse valor seria suficiente para cobrir o déficit, porém a empresa quita o boleto ao condomínio e depois vai cobrar do inadimplente tentando penhorar o seu bem; nos leilões verifica-se que dificilmente o imóvel é arrematado por mais que 60% do valor real, é uma fato a ser questionado por esta CPI. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Arildo Joel Nogoceke e agradeceu a presença. **Ato continuo, o Presidente determinou à Secretária que anexasse nos arquivos a denúncia trazida pela Deputada Cantora Mara Lima**. O Deputado Roberto Aciolli pediu a palavra para informar que está presente o Dr. Salim Yared, que tem relação com o dossiê entregue pela Deputada Cantora Mara Lima e solicitou ao Presidente que ouvisse o relato do Dr. Salim. O Presidente acatou a sugestão e convidou o Sr. Salim Yared Filho para sentar-se à mesa e dar o seu relato. O Sr. Salim Yared Filho relatou que houve uma cobrança judicial do seu imóvel; que essa cobrança judicial não seguiu o procedimento legal; que após determinado tempo, a Policia Militar chegou armada, para o tirar da casa; afirmou que não houve intimações do advogado, não houve citação pessoal, e que teria sido à revelia; afirmou que perdeu o imóvel, o que lhe causou um prejuízo de mais de R$ 2.000.000,00, porque todos os bens estavam dentro do imóvel; afirmou que o

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 88

imóvel foi transferido à revelia, a toque de caixa; informou que é advogado e moveu inúmeras ações para anular a venda, mas que Tribunal de Justiça negou todos os recursos. Colocou-se à disposição da CPI afirmando ter muito mais a falar, desde que em depoimento reservado, e que sua dívida era de R$ 5.000,00, passando para o valor do apartamento. O Presidente agradeceu pelas informações prestadas pelo Sr. Salim, e esclareceu que a CPI verificará a possibilidade de ouvi-lo em outro momento. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou a Sra. Joana Rita da Silveira Dourado para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Joana Rita da Silveira Dourado. O Presidente agradeceu a presença e questionou a depoente se era síndica e de qual condomínio. **A Sra. Joana Rita da Silveira Dourado** informou que é síndica do Condomínio Nicole II. O Presidente abriu a palavra ao Deputado Roberto Aciolli para questionar a depoente. Questionada, a Sra. Joana informou que é síndica há um ano e dois meses, estando no primeiro mandato; quando assumiu, a empresa Pró-Condômino já tinha contrato com o condomínio, o qual é mantido até o momento; é uma empresa garantidora e que faz a cobrança dos condomínios; o Condomínio Nicole II tem 78 apartamentos e no quinto dia útil de cada mês a empresa deposita o valor total para o condomínio. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Joana afirmou que não sabe informar se a empresa antecipa 100% das taxas de condomínio. Questionada pelo Deputado Paranhos a Sra. Joana afirmou que nunca soube de qualquer problema com a garantidora; quanto ao caso da Dona Marilene Novaes afirmou saber apenas que ela comprou o apartamento já com dívida. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Joana informou que a empresa assume todas as unidades, independente do pagamento ou não, assim quando há acordo de parcelamento entre morador e a empresa o síndico não fica sabendo; afirmou que a função do síndico é administrar e preservar o bem de todos, e que no seu caso a seguradora repassa o dinheiro para o pagamento de todas as contas existentes do condomínio, existe Fundo de Reserva, Fundo de Pessoal, funcionários que são pagos corretamente todo o mês e todas as reforma que precisam ser feitas no prédio, são realizadas com o valor do Fundo de Reserva; afirmou não saber quanto a empresa cobra para fazer este trabalho de repassar o dinheiro ao condomínio, nem quanto cobram de juros, e que talvez o ex-síndico saiba. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli se faria o tipo de serviço da empresa sem cobrar nada, mais uma vez a Sra. Joana afirmou não saber. O Presidente questionou a Sra. Joana o motivo pelo qual não entregou à CPI os documentos que foram solicitados por ofício, ao que a depoente novamente afirmou não saber, mas alegou ter os livros de contabilidade e administração, bem como extratos de movimentação bancária e que tais documentos estão à disposição. O Dr. Bruno de Almeida Passadore solicitou a palavra para questionar a depoente, o que foi permito pelo Presidente. Questionada pelo Dr. Bruno, a Sra. Joana informou que a Pró-Condômino não presta qualquer outro tipo de serviço ao condomínio além do repasse dos valores; informou que não tem conhecimento de como funciona o contrato com a empresa; que os valores são depositados automaticamente todo mês, sem qualquer tipo de solicitação; informou que acredita terem três ou quatro apartamentos que estão inadimplentes, mas nenhum morador a procurou para fazer acordos, não sabendo informar se a empresa autoriza que o síndico faça acordos; afirmou não ter conhecimento da existência de ações judiciais de cobrança do condomínio, e não firmou qualquer procuração para

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 894

advogados; esclareceu que está renunciando ao mandato de síndica, pois só assumiu o cargo por problemas de estudos do ex-síndico que renunciou e a depoente acabou sendo eleita síndica; afirmou que durante o um ano e meio de mandato não manteve qualquer contato com a empresa Pró-Condômino. O Presidente deu por encerrado o depoimento da Sra. Joana Rita da Silveira Dourado e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou a Sra. Rúbia Valéria Ferreira Mariane para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Rúbia Valéria Ferreira Mariane. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra ao Deputado Roberto Aciolli para questionar a depoente. Questionada, a **Sra. Rúbia Valéria Ferreira Mariane** informou que é síndica do Conjunto Marbélia desde 2008 e quando assumiu, a empresa Assiscon já tinha contrato com o condomínio desde 2007; informou que o contrato é de antecipação dos valores, e o condomínio paga 4,38% pelo contrato e a empresa cobra as taxas condominiais. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli se a Assiscon é administradora ou garantidora, a Sra. Rúbia esclareceu que a empresa é garantidora; a síndica repassa o valor das taxas para a empresa todo dia 30 de cada mês, a empresa manda os boletos, e a síndica distribui; o vencimento dos boletos é todo dia 10, e a empresa Assiscon repassa para o condomínio os valores todo dia 12, já retirando a porcentagem do contrato; informou que o trabalho da Assicon é basicamente a cobrança e quando a empresa envia os boletos para distribuição encaminha também um folheto com os valores que vão descontar do contrato e taxas bancárias; informou que são 24 apartamentos e que a empresa repassa o valor total, se há atrasos é a empresa quem cobra e a síndica não fica sabendo; afirmou que os boletos vem com todas as despesas de condomínio especificadas e que por um período recebeu boletos sem código de barras, mas atualmente todos são encaminhados com o código de barras; informou ter conhecimento de que quando há atrasos é bem complicado negociar com a empresa, mas não tem conhecimento de casos que tenham ido a leilão. Questionada pelo Presidente, a Sra. Rúbia informou que dos 24 apartamentos existentes no condomínio, poucos possuem dívidas, mas a empresa não repassa essas informações para a síndica; soube por uma vizinha que a empresa estava lhe cobrando valores muito absurdos, que sua dívida estaria em R$45.000,00 e ela teria oferecido R$ 40.000,00 e a empresa não aceitou; afirmou que, ao ser oficiada pela CPI para entregar documentos, solicitou à empresa que lhe fornecesse um relatório de inadimplências e a empresa não forneceu; afirmou que a moradora que citou os problemas com a empresa passou por várias dificuldades e agora está tentando colocar as contas em dia; a taxa de condomínio atualmente é de R$ 180,00; a informação que tem da moradora é que sua dívida deveria ser de no máximo R$ 23.000,00. *O Presidente ressaltou a importância destas informações, uma dívida de 20 e poucos mil, a empresa cobra 45 e não aceita negociações. O Deputado Roberto Aciolli pediu um aparte para pontuar que quase todas as reclamações ouvidas nesta CPI, são muito claras em dizer exatamente isso, dívidas que aumentam desproporcionalmente, parecendo estar muito claro o crime de agiotagem, e pior, de extorsão, que deverá ser muito bem analisado por esta Comissão. O Dr. Bruno de Almeida Passadore também pediu um aparte para confirmar que esta CPI é muito produtiva para os serviços da Defensoria Pública, há uma constante quantidade de ações condominiais de pessoas hipossuficientes que tiveram dificuldades em pagamentos e obstruções criadas por estas empresas administradoras de*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 90

condomínio. Terminado o aparte, o Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu ao Presidente para questionar a depoente o que foi aceito. Questionada, a Sra. Rúbia esclareceu que não precisa pedir o adiantamento para a empresa, automaticamente é depositado o correspondente aos 24 apartamentos na conta do condomínio todo dia 12, independente de atraso dos moradores, e qualquer valor cobrado no atraso não é repassado ao condomínio, fica para a empresa; informou que a empresa, além dos 4,38% do contrato cobra do condomínio mais R$ 76,80 de taxa bancária e moto-boy; afirmou que enquanto síndica não pode negociar nenhuma taxa em atraso, os moradores são obrigados a acertar com a empresa; informou que desde que é síndica, o condomínio sempre recebeu a integralidade das taxas, nunca foi descontado qualquer apartamento; afirmou ainda que acredita existirem duas ações na justiça por atrasos de condomínio; mas não sabe em nome de quem estão as procurações do condomínio, pois nunca foi chamada para nenhum processo, apenas assinou os documentos solicitados pela Assiscon. Questionada pelo Presidente a Sra. Rúbia informou que nunca tentou intermediar negociações, nem no caso da moradora que citou, mas que se dependesse de sua vontade faria um acordo em valor menor com a moradora. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Rúbia esclareceu que não participou de nenhuma reunião com a empresa Assiscon; que a empresa primeiro arrecada e depois repassa, pois o vencimento é no dia 10 e o repasse no dia 12; afirmou ter conhecimento que com um dia de atraso a empresa já aplica multa. Questionada pelo Presidente a Sra. Rubia informou que acredita que até o dia 30 do mesmo mês ainda seja possível pagar no banco, após tal data só na empresa. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues a **Sra. Rúbia informou que teve um período que a empresa não mandava boleto com código de barras para os inadimplentes, mas agora manda todos os boletos com código de barras, mas não lembra qual foi exatamente o período que mandavam sem o código.** O Presidente deu por encerrado o depoimento da Sra. Rúbia Valéria Ferreira Mariane e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou a Sra. Marlete Zuffo Tonel para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Marlete Zuffo Tonel. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra ao Deputado Roberto Aciolli para questionar a depoente. Questionada, a **Sra. Marlete Zuffo Tonel** informou que é síndica do Condomínio Edifício Guilherme Ferraz há aproximadamente 12 anos, e quando assumiu o condomínio não tinha contrato com a empresa Duplique; informou que a empresa procurou o condomínio levando um panfleto de propaganda e como o condomínio estava passando por um momento difícil a depoente procurou a empresa; informou que recebeu propaganda de outras empresas, mas nunca sofreu nenhum tipo de assédio ou oferta de vantagens, como viagens. O Presidente explicou para a depoente quais os objetivos desta CPI e questionou se algum morador teve dificuldade, ou o apartamento tenha ido a leilão, e se a empresa cobra taxas acima do que está no boleto. A Sra. Marlete informou que nunca teve problemas com a Duplique, mas já teve problemas com empresas anteriores, a JS que chegou a perder uma ação e nunca a chamava para reuniões; afirmou que com a empresa Duplique sempre teve que acompanhar as audiências; apesar de afirmar que comparece em todas as audiências a depoente informou que não tem conhecimento da negociação, nem dos valores cobrados, nunca tendo visto os cálculos; afirmou que seu único papel na audiência é esperar a proposta do devedor; informou ainda que desde que acompanha as audiências

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, dando que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 91

nenhum caso foi resolvido por que a pessoa não tem condições financeiras de pagar; que a última audiência que teve o valor era de R$ 13.000,00 e que terá outra audiência que o valor é R$ 24.000,00; que a pessoa fez proposta de pagar R$ 100,00 ou R$ 200,00 por mês e a advogada da empresa não aceitou; afirmou que dos 24 apartamentos do condomínio existe apenas uma moradora com problemas e que esta moradora não quer pagar a dívida; afirmou que a referida moradora reside no condomínio há aproximadamente oito anos, e que ela já teria feito acordos não cumpridos, depois essa moradora teria entregue um carro para a empresa vender para pagar a dívida, depois não conseguiu mais pagar o condomínio; informou que a taxa de condomínio é de R$ 350,00 e não sabe informar o que a empresa está cobrando no processo. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Marlete informou que acredita que foi alguém da empresa que intermediou a venda do carro para a moradora pagar a dívida; afirmou que quando assumiu o condomínio passou alguns anos fazendo a cobrança depois passou a ter problemas com moradores e contratou a Duplique; informou que o contrato da Duplique renova automaticamente. Questionada pelo Presidente a Sra. Marlete informou que no caso da ação judicial o advogado é da Duplique; afirmou ainda que a referida moradora vem pagando as taxas atuais de condomínio com atraso, mas estaria pagando. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Marlete afirmou que vai nas audiências representando o condomínio, e que a dívida é do condomínio; informou também que a empresa repassa os valores ao condomínio três dias depois do vencimento do boleto, primeiro recebem depois repassam. Questionada pelo Presidente a Sra. Marlete informou que não tinha conhecimento da cobrança de 20% em caso de atrasos. O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar a depoente, o que foi concedido pelo Presidente. Questionada pelo Dr. Bruno a Sra. Marlete informou que a Duplique cobra 5% pelo contrato, e que às vezes a empresa deposita parte do valor antes mesmo do vencimento; afirmou que a Duplique sempre informa dos atrasos de pagamento e que fica com todas as taxas cobradas por esses atrasos; informou que não há limites para o adiantamento, pois a empresa nunca deixou de passar os valores integrais, se a pessoa atrasar 10 anos eles arcam com todo o período; afirmou que durante todo o período como síndica a Duplique só ajuizou uma ação; afirmou que tem poderes para negociar diretamente a dívida, mas logo em seguida afirmou que poderia negociar se a Duplique aceitasse; afirmou também que se a moradora pagar a dívida em atraso o valor ficará com a Duplique que é a dona da dívida, pois a Duplique já antecipou o valor para o condomínio; afirmou que outros moradores já tiveram atrasos e informaram que os juros são altos; afirmou também que os boletos são encaminhados a todos os condôminos, mesmos os que estejam em atraso; questionada pelo Presidente a Sra. Marlete informou que além de síndica administra uma lanchonete e recebe salário como síndica do condomínio. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Marlete informou que a função da Duplique é só cobrar os valores. O Presidente deu por encerrado o depoimento da Sra. Marlete Zuffo Tonel. Na sequência, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando que a próxima reunião será no dia 19 de agosto de 2014, às 10h00min, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, dá garantia de autenticidade deste documento, desde que verificado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág 92

segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 937

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Ata da 9ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios (Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos dezenove dias do mês de agosto do ano de dois mil e quatorze, às 10h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acioli, Rasca Rodrigues, e Cantora Mara Lima, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli, Tadeu Veneri e Nelson Luersen. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito e agradeceu a presença e convidou para compor a Mesa o Dr. Bruno de Almeida Passadore, membro da Defensoria Pública do Paraná. O Presidente informou que daria início aos depoimentos, solicitando que a leitura da Ata da reunião anterior fosse feita ao final da reunião, solicitando que a assessoria conduzisse os demais depoentes para outra sala até que fossem chamados para depor. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Arildo Joel Nogoceke para compor a Mesa a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Arildo Joel Nogoceke. O Presidente agradeceu a presença e questionou o depoente se este tinha conhecimentos dos trabalhos que esta CPI vem desenvolvendo. **O Sr. Arildo Joel Nogoceke** informou que está acompanhando os trabalhos e considera muito importante, e que está a disposição para ajudar no que for preciso. O Presidente passou a palavra ao Relator, Deputado Roberto Acioli, para que fizesse os questionamentos ao depoente. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Arildo esclareceu que é síndico do Condomínio Arco-Íris desde 2012, e que se tornou síndico apenas três semanas após ter ido morar no condomínio, estando no início do terceiro mandato, quando assumiu o condomínio a Duplique já era garantidora havia mais de dez anos. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli, o Sr. Arildo informou que a Duplique é garantidora e não administradora, que a administração do condomínio quem faz é o síndico; a Duplique antecipa os valores de todos os rateios de condomínio cobrando 5% de participação do total do valor bruto; a empresa paga a quota condominial dos 162 apartamentos e descontam 5% para tal serviço; se em um mês for passado o valor de R$ 100.000,00 de boletos totais a Duplique deposita para o condomínio R$ 95.000,00, 5% é custo da empresa; a empresa repassa ao condomínio o valor bruto como se não houvesse atrasos, o valor que eles cobram de encargos por atraso fica para a empresa, não é repassado ao condomínio; como síndico tem recebido algumas reclamações de moradores que dizem existir muita dificuldade de renegociações com a Duplique, é um fato comum, dizem que os custos são altos quando há atraso; a informação que apurou com alguns moradores é que cobram em torno de 20% de custas, mesmo quando não há cobrança judicial; muitos moradores pedem para trocar de empresa; como síndico o depoente informa que trocaria de empresa pois eles não cumprem o contrato de repassar todo o dinheiro dois dias úteis depois, eles atrasam e deixam o custo bem complexo. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Arildo informou que tem conhecimento de morador que perdeu o apartamento, e há poucos dias teve mais um leilão que foi arrematado por pessoa sem qualquer relação com a garantidora, mas o que se percebe que pode estar acontecendo são arremates por pessoas ligadas às garantidoras. O Presidente questionou o Sr. Arildo se este recebia algum valor pago pela Duplique como síndico. O Sr. Arildo informou que não recebe nenhuma remuneração da empresa Duplique; informou que a empresa nunca lhe ofereceu nada, apenas pediu para assinar procurações para ações judiciais; informou também que dos 162 apartamentos, existem 12 moradores inadimplentes, sendo três com casos de leilão, mas ele, como síndico, não participa da negociação, todos os síndicos quando assumem já dão uma procuração para a empresa, o síndico não consegue acompanhar, não tem influência nenhuma na Duplique para negociação dessas dívidas, porém os moradores sempre comentam em assembleia as dificuldades de negociação de atrasados; esclareceu que em seu condomínio atualmente todos os moradores recebem os boletos em dia, mesmo os que têm pendências em negociação com a empresa, existem alguns moradores que estão pagando atualmente as taxas de condomínio mesmo tendo dívidas passadas, conforme os relatórios que a empresa passa das inadimplências; informou que consta no boleto como encargos, é o padrão legal, de 2% mais 1%, mas no contrato informa que serão cobrados honorários de cobrança sem especificar o percentual; esclareceu que no caso Mozart, ele não morava no prédio, mas eram colegas de empresa, depois estudou o caso através dos balancetes; informou que nesse caso, o morador faleceu em 92 e ficou com uma inadimplência de 17 anos, e o síndico anterior decidiu adjudicar o imóvel pagando 10 parcelas de R$ 1.000,00, como síndico atual o depoente teve que assinar a transferência do imóvel para o novo comprador, foi um mau negócio para o condomínio pois não é sua função adquirir imóveis; pelo que conseguiu apurar essa negociação não foi aprovada em assembleia por falta de quórum, o síndico fez por conta própria; o Sr. Arildo esclareceu que não sabe informar sobre a relação da antiga administração do condomínio com a garantidora, pois fazia parte de um grupo de moradores insatisfeitos com aquela gestão. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Arildo esclareceu que o condomínio só recebe valores de ações judiciais, quando tem alguma quota que não foi garantida pela empresa, mas sempre quem calcula o valor do condomínio é a garantidora, discriminando apenas a quantidade de parcelas do ano que não foram garantidas; esclareceu ainda que a garantidora é um bom negócio para o síndico, que recebe integralmente as quotas condominiais sem se preocupar, mas quem teve inadimplência sempre reclama. O Deputado Roberto Acioli questionou o Sr. Arildo se no caso do apartamento que foi vendido, a garantidora repassou algum valor ao condomínio. O Sr. Arildo informou que quando a venda foi efetuada, o condomínio teve que fazer uma TED de R$ 69.000,00, referente à venda do imóvel, para a garantidora, que era o valor, segundo acordo da época da compra, que o condomínio devia para a garantidora. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Arildo informou que a empresa repassa 95% do total das quotas condominiais, os outros 5% o condomínio lança no balancete como custo da garantidora; informou que o regimento do condomínio permite a cobrança de multa de 2% e juros de 1% no caso de atraso, mas tem conhecimento que a garantidora cobra 20% de honorários advocatícios mesmo sem ações judiciais, e considera a cobrança abusiva, pois como bancário acredita que 2% é uma taxa muito boa. Questionado pelo Presidente o Sr. Arildo informou que a taxa de condomínio está em R$ 290,00, sendo de 12 a 13 apartamentos que não pagam pontualmente, mas alguns acertam no mesmo mês, dívidas grandes são apenas de quatro ou cinco apartamentos que a Duplique garante sem ter recebido nada; ressaltou ainda que os juros e taxas por atraso não vertem para o condomínio, não constam sequer do balanço do condomínio, fica direto para a garantidora. O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar o depoente, o que foi autorizado pelo Presidente. Questionado pelo Dr. Bruno o Sr. Arildo informou que a Duplique garante até 12 meses de atraso; em casos de ações judiciais com parcelas superiores que porventura não tenham sido garantidas, a garantidora recebendo terá que reverter o equivalente ao condomínio; esclareceu que a Duplique não possui influência sobre o valor do rateio, pois essa parte é feita pelo síndico do condomínio; informou que a inadimplência dos condôminos na prática acaba beneficiando a garantidora que lucra mais com essa inadimplência. *A Deputada Cantora Mara Lima pediu a palavra e informou que nas andanças pelo Paraná tem ouvido pessoas que se sentem lesadas também; e acabou recebendo em União da Vitória um dossiê de várias famílias que se sentiram lesadas por estas empresas e entregou ao Presidente da Comissão, para a análise do caso.* Na sequência, a Deputada Cantora Mara Lima observou que para os síndicos é muito cômodo ter as garantidoras suprindo um possível déficit das contas, mas por outro lado, a forma como essas empresas se comportam é abusivo e ilegal, e questionou o Sr. Arildo se na verdade quando o valor da inadimplência é rateado entre os outros moradores, não há inadimplência por que alguém já pagou por aquela conta, por que então mandar o apartamento para leilão. O Sr. Arildo esclareceu que o rateio mensal do seu condomínio é de R$ 46.000,00, então a Duplique recebe do condomínio R$ 2.300,00; pelos valores da inadimplência existente no condomínio esse valor seria suficiente para cobrir o déficit, porém a empresa quita o boleto ao condomínio e depois vai cobrar do inadimplente tentando penhorar o seu bem; nos leilões verifica-se que dificilmente o imóvel é arrematado por mais que 60% do valor real, é uma fato a ser questionado por esta CPI. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Arildo Joel Nogoceke e agradeceu a presença. **Ato contínuo, o Presidente determinou à Secretária que anexasse nos arquivos a denúncia trazida pela Deputada Cantora Mara Lima.** O Deputado Roberto Acioli pediu a palavra para informar que está presente o Dr. Salim Yared, que tem relação com o dossiê entregue pela Deputada Cantora Mara Lima e solicitou ao Presidente que ouvisse o relato do Dr. Salim. O Presidente acatou a sugestão e convidou o Sr. Salim Yared Filho para sentar-se à mesa e dar o seu relato. O Sr. Salim Yared Filho relatou que houve uma cobrança judicial do seu imóvel; que essa cobrança judicial não seguiu o procedimento legal; que após determinado tempo, a Polícia Militar chegou armada, para o tirar da casa; afirmou que não houve intimações do advogado, não houve citação pessoal, e que teria sido à revelia; afirmou que perdeu o imóvel, o que lhe causou um prejuízo de mais de R$ 2.000.000,00, porque todos os bens estavam dentro do imóvel; afirmou que o imóvel foi transferido à revelia, a toque de caixa; informou que é advogado e moveu inúmeras ações para anular a venda, mas que Tribunal de Justiça negou todos os recursos. Colocou-se à disposição da CPI afirmando ter muito mais a falar, desde que em depoimento reservado, e que sua dívida era de R$ 5.000,00, passando para o valor do apartamento. O Presidente agradeceu pelas informações prestadas pelo Sr. Salim, e esclareceu que a CPI verificará a possibilidade de ouvi-lo em outro momento. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou a Sra. Joana Rita da Silveira Dourado para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Joana Rita da Silveira Dourado. O Presidente agradeceu a presença e questionou a depoente se era síndica e de qual condomínio. **A Sra. Joana Rita da Silveira Dourado** informou que é síndica do Condomínio Nicole II. O Presidente abriu a palavra ao Deputado Roberto Acioli para questionar a depoente. Questionada, a Sra. Joana informou que é síndica há um ano e dois meses, estando no primeiro mandato; quando assumiu, a empresa Pró-Condômino já tinha contrato com o condomínio, o qual é mantido até o momento; é uma empresa garantidora e que faz a cobrança dos condomínios; o Condomínio Nicole II tem 78 apartamentos e no quinto dia útil de cada mês a empresa deposita o valor total para o condomínio. Questionada pelo Deputado Roberto Acioli a Sra. Joana afirmou que não sabe informar se a empresa antecipa 100% das taxas de condomínio. Questionada pelo Deputado Paranhos a Sra. Joana afirmou que nunca soube de qualquer problema com a garantidora; quanto ao caso da Dona Marilene Novaes afirmou saber apenas que ela comprou o apartamento já com dívida. Questionada pelo Deputado Roberto Acioli a Sra. Joana informou que a empresa assume todas as unidades, independente do pagamento ou não, assim quando há acordo de parcelamento entre morador e a empresa o síndico não fica sabendo; afirmou que a função do síndico é administrar e preservar o bem de todos, e que no seu caso a seguradora repassa o dinheiro para o pagamento de todas as contas existentes do condomínio, existe Fundo de Reserva, Fundo de Pessoal, funcionários que são pagos corretamente todo o mês e todas as reforma que precisam ser feitas no prédio, são realizadas com o valor do Fundo de Reserva; afirmou não saber quanto a empresa cobra para fazer este trabalho de repassar o dinheiro ao condomínio, nem quanto cobram de juros, e que talvez o ex-síndico saiba. Questionada pelo Deputado Roberto Acioli se faria o tipo de serviço da empresa sem cobrar nada, mais uma vez a Sra. Joana afirmou não saber. O Presidente questionou a Sra. Joana o motivo pelo qual não entregou à CPI os documentos que foram solicitados por ofício, ao que a depoente novamente afirmou não saber, mas alegou ter os livros de contabilidade e administração, bem como extratos de movimentação bancária e que tais documentos estão à disposição. O Dr. Bruno de Almeida Passadore solicitou a palavra para questionar a depoente, o que foi permito pelo Presidente. Questionada pelo Dr.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, em garantia de autenticidade desse documento, pode ser validado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 94

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, em garantia de autenticidade desse documento, pode ser validado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Bruno, a Sra. Joana informou que a Pró-Condômino não presta qualquer outro tipo de serviço ao condomínio além do repasse dos valores; informou que não tem conhecimento de como funciona o contrato com a empresa; que os valores são depositados automaticamente todo mês, sem qualquer tipo de solicitação; informou que acredita terem três ou quatro apartamentos que estão inadimplentes, mas nenhum morador a procurou para fazer acordos, não sabendo informar se a empresa autoriza que o síndico faça acordos; afirmou não ter conhecimento da existência de ações judiciais de cobrança do condomínio, e não firmou qualquer procuração para advogados; esclareceu que está renunciando ao mandato de síndica, pois só assumiu o cargo por problemas de estudos do ex-síndico que renunciou e a depoente acabou sendo eleita síndica; afirmou que durante o um ano e meio de mandato não manteve qualquer contato com a empresa Pró-Condômino. O Presidente deu por encerrado o depoimento da Sra. Joana Rita da Silveira Dourado e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou a Sra. Rúbia Valéria Ferreira Mariane para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Rúbia Valéria Ferreira Mariane. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra ao Deputado Roberto Aciolli para questionar a depoente. Questionada, **a Sra. Rúbia Valéria Ferreira Mariane** informou que é síndica do Conjunto Marbélia desde 2008 e quando assumiu, a empresa Assiscon já tinha contrato com o condomínio desde 2007; informou que o contrato é de antecipação dos valores, e o condomínio paga 4,38% pelo contrato e a empresa cobra as taxas condominiais. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli se a Assiscon é administradora ou garantidora, a Sra. Rúbia esclareceu que a empresa é garantidora; a síndica repassa o valor das taxas para a empresa todo dia 30 de cada mês, a empresa manda os boletos, e a síndica distribui; o vencimento dos boletos é todo dia 10, e a empresa Assiscon repassa para o condomínio os valores todo dia 12, já retirando a porcentagem do contrato; informou que o trabalho da Assícon é basicamente a cobrança e quando a empresa envia os boletos para distribuição encaminha também um folheto com os valores que vão descontar do contrato e taxas bancárias; informou que são 24 apartamentos e que a empresa repassa o valor total, se há atrasos é a empresa quem cobra e a síndica não fica sabendo; afirmou que os boletos vem com todas as despesas de condomínio especificadas e que por um período recebeu boletos sem código de barras, mas atualmente todos são encaminhados com o código de barras; informou ter conhecimento de que quando há atrasos é bem complicado negociar com a empresa, mas não tem conhecimento de casos que tenham ido a leilão. Questionada pelo Presidente, a Sra. Rúbia informou que dos 24 apartamentos existentes no condomínio, poucos possuem dívidas, mas a empresa não repassa essas informações para a síndica; soube por uma vizinha que a empresa estava lhe cobrando valores muito absurdos, que sua dívida estaria em R$45.000,00 e ela teria oferecido R$ 40.000,00 e a empresa não aceitou; afirmou que, ao ser oficiada pela CPI para entregar documentos, solicitou à empresa que lhe fornecesse um relatório de inadimplências e a empresa não forneceu; afirmou que a moradora que citou os problemas com a empresa passou por várias dificuldades e agora está tentando colocar as contas em dia; a taxa de condomínio atualmente é de R$ 180,00, a informação que tem da moradora é que sua dívida deveria ser de no máximo R$ 23.000,00. *O Presidente ressaltou a importância destas informações, uma dívida de 20 e poucos mil, a empresa cobra 45 e não aceita negociações. O Deputado Roberto Aciolli pediu um aparte para pontuar que quase todas as reclamações ouvidas nesta CPI, são muito claras em dizer exatamente isso, dívidas que aumentam desproporcionalmente, parecendo estar muito claro o crime de agiotagem, e pior, de extorsão, que deverá ser muito bem analisado por esta Comissão. O Dr. Bruno de Almeida Passadore também pediu um aparte para confirmar que esta CPI é muito produtiva para os serviços da Defensoria Pública, há uma constante quantidade de ações condominiais de pessoas hipossuficientes que tiveram dificuldades em pagamentos e obstruções criadas por estas empresas administradoras de condomínio.* Terminado o aparte, o Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu ao Presidente para questionar a depoente o que foi aceito. Questionada, a Sra. Rúbia esclareceu que não precisa pedir o adiantamento para a empresa, automaticamente é depositado o correspondente aos 24 apartamentos na conta do condomínio todo dia 12, independente de atraso dos moradores, e qualquer valor cobrado no atraso não é repassado ao condomínio, fica para a empresa; informou que a empresa, além dos 4,38% do contrato cobra do condomínio mais R$ 76,80 de taxa bancária e moto-boy; afirmou que enquanto síndica não pode negociar nenhuma taxa em atraso, os moradores são obrigados a acertar com a empresa; informou que desde que é síndica, o condomínio sempre recebeu a integralidade das taxas, nunca foi descontado qualquer apartamento; afirmou ainda que acredita existirem duas ações na justiça por atrasos de condomínio; mas não sabe em nome de quem estão as procurações do condomínio, pois nunca foi chamada para nenhum processo, apenas assinou os documentos solicitados pela Assiscon. Questionada pelo Presidente a Sra. Rúbia informou que nunca tentou intermediar negociações, nem no caso da moradora que citou, mas que se dependesse de sua vontade faria um acordo em valor menor com a moradora. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Rúbia esclareceu que não participou de nenhuma reunião com a empresa Assiscon; que a empresa primeiro arrecada e depois repassa, pois o vencimento é no dia 10 e o repasse no dia 12; afirmou ter conhecimento que com um dia de atraso a empresa já aplica multa. Questionada pelo Presidente a Sra. Rubia informou que acredita que até o dia 30 do mesmo mês ainda seja possível pagar no banco, após tal data só na empresa. Questionada pelo Deputado Rasca Rodrigues a Sra. **Rúbia informou que teve um período que a empresa não mandava boleto com código de barras para os inadimplentes, mas agora manda todos os boletos com código de barras, mas não lembra qual foi exatamente o período que mandavam sem o código.** O Presidente deu por encerrado o depoimento da Sra. Rúbia Valéria Ferreira Mariane e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou a Sra. Marlete Zuffo Tonel para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da Comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Marlete Zuffo Tonel. O Presidente agradeceu a presença e abriu a palavra ao Deputado Roberto Aciolli para questionar a depoente. Questionada, **a Sra. Marlete Zuffo Tonel** informou que é síndica do Condomínio Edifício Guilherme Ferraz há aproximadamente 12 anos, e quando assumiu o condomínio não tinha contrato com a empresa Duplique; informou que a empresa procurou o condomínio levando um panfleto de propaganda e como o condomínio estava passando por um momento difícil a depoente procurou a empresa; informou que recebeu propaganda de outras empresas, mas nunca sofreu nenhum tipo de assédio ou oferta de vantagens, como viagens. O Presidente explicou para a depoente quais os objetivos desta CPI e questionou se algum morador teve dificuldade, ou o apartamento tenha ido a leilão, e se a empresa cobra taxas acima do que está no boleto. A Sra. Marlete informou que nunca teve problemas com a Duplique, mas já teve problemas com empresas anteriores, a JS que chegou a perder uma ação e nunca a chamava para reuniões; afirmou que com a empresa Duplique sempre teve que acompanhar as audiências; apesar de afirmar que comparece em todas as audiências a depoente informou que não tem conhecimento da negociação, nem dos valores cobrados, nunca tendo visto os cálculos; afirmou que seu único papel na audiência é esperar a proposta do devedor; informou ainda que desde que acompanha as audiências nenhum caso foi resolvido por que a pessoa não tem condições financeiras de pagar; que a última audiência que teve o valor era de R$ 13.000,00 e que terá outra audiência que o valor é R$ 24.000,00; que a pessoa fez proposta de pagar R$ 100,00 ou R$ 200,00 por mês e a advogada da empresa não aceitou; afirmou que dos 24 apartamentos do condomínio existe apenas uma moradora com problemas e que esta moradora não quer pagar a dívida; afirmou que a referida moradora reside no condomínio há aproximadamente oito anos, e que ela já teria feito acordos não cumpridos, depois essa moradora teria entregue um carro para a empresa vender para pagar a dívida, depois não conseguiu mais pagar o condomínio; informou que a taxa de condomínio é de R$ 350,00 e não sabe informar o que a empresa está cobrando no processo. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Marlete informou que acredita que foi alguém da empresa que intermediou a venda do carro para a moradora pagar a dívida; afirmou que quando assumiu o condomínio passou alguns anos fazendo a cobrança depois passou a ter problemas com moradores e contratou a Duplique; informou que o contrato da Duplique renova automaticamente. Questionada pelo Presidente a Sra. Marlete informou que no caso da ação judicial o advogado é da Duplique; afirmou ainda que a referida moradora vem pagando as taxas atuais de condomínio com atraso, mas estaria pagando. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Marlete afirmou que vai nas audiências representando o condomínio, e que a dívida é do condomínio; informou também que a empresa repassa os valores ao condomínio três dias depois do vencimento do boleto, primeiro recebem depois repassam. Questionada pelo Presidente a Sra. Marlete informou que não tinha conhecimento da cobrança de 20% em caso de atrasos. O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar a depoente, o que foi concedido pelo Presidente. Questionada pelo Dr. Bruno a Sra. Marlete informou que a Duplique cobra 5% pelo contrato, e que às vezes a empresa deposita parte do valor antes mesmo do vencimento; afirmou que a Duplique sempre informa dos atrasos de pagamento e que fica com todas as taxas cobradas por esses atrasos; informou que não há limites para o adiantamento, pois a empresa nunca deixou de passar os valores integrais, se a pessoa atrasar 10 anos eles arcam com todo o período; afirmou que durante todo o período como síndica a Duplique só ajuizou uma ação; afirmou que tem poderes para negociar diretamente a dívida, mas logo em seguida afirmou que poderia negociar se a Duplique aceitasse; afirmou também que se a moradora pagar a dívida em atraso o valor ficará com a Duplique que é a dona da dívida, pois a Duplique já antecipou o valor para o condomínio; afirmou que outros moradores já tiveram atrasos e informaram que os juros são altos; afirmou também que os boletos são encaminhados a todos os condôminos, mesmos os que estejam em atraso; questionada pelo Presidente a Sra. Marlete informou que além de síndica administra uma lanchonete e recebe salário como síndica do condomínio. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli a Sra. Marlete informou que a função da Duplique é só cobrar os valores. O Presidente deu por encerrado o depoimento da Sra. Marlete Zuffo Tonel. Na sequência, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, lembrando que a próxima reunião será no dia 19 de agosto de 2014, às 10h00min, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que veiculado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 954

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.2 .10– DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA.



Na data de 02 de setembro de 2014, na sala de reuniões das Comissões, realizou-se a 9ª Reunião Ordinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág 96

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 10ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos dois dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatorze, às 09h20min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acioli, Rasca Rodrigues, Tadeu Veneri e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Na sequência, o Presidente agradeceu a presença e convidou para compor a Mesa o Dr. Bruno de Almeida Passadore e o Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato, membros da Defensoria Pública do Paraná. O Presidente informou que daria início aos depoimentos, solicitando que a leitura da Ata da reunião anterior seja feita ao final da reunião e solicitou ainda que a assessoria conduzisse os demais depoentes para outra sala até que fossem chamados para depor. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou a Sra. Maria Helena Justen, sócia administradora da empresa **Pró-Condômino**, para compor a Mesa a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Maria Helena Justen. O Presidente agradeceu a presença, expôs os motivos da instalação da CPI e passou a questionar a depoente. **A Sra. Maria Helena Justen** esclareceu que é sócia da empresa Pró-Condômino juntamente com a Sra. Elin Tallarek de Queiroz; esclareceu que a empresa é uma garantidora de condomínios que promove contratos com condomínios após aprovação em assembléia e no dia do vencimento a empresa repassa os valores integrais das quotas condominiais, retendo um percentual de remuneração contratual; informou que a empresa mantém aproximadamente 140 contratos no Paraná, em Curitiba e Maringá; informou que não há um relacionamento com os síndicos, estes apenas assinam o contrato, o contador repassa o rateio para a empresa e esta confecciona os boletos que são enviados às unidades de cada condomínio; afirmou que existe muita inadimplência e que, em alguns condomínios chega a 50% de impontualidade; a empresa garante o pagamento no dia do vencimento, na parte da manhã, na hora que abre o banco já são enviados todos os TEDs para os condomínios, integralmente, independente das unidades terem sido quitadas ou não; informou que a taxa contratual pela prestação do serviço varia de 4 a 6%; afirmou que a cobrança das taxas em atraso é feita de acordo com a Lei Federal, sendo 2% de multa, 1% de juros, correção monetária de acordo com o índice do INPC, IGP-M, INPC, e após 30 dias tem 10% de honorários do advogado que é contratado para trabalhar para

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 974

a empresa e atua nos parcelamentos; a empresa não pode dividir uma taxa de condomínio para a pessoa pagar parcelado, pois não há como dividir a taxa de condomínio; afirmou ainda que existem casos em que a unidade de condomínio está atrasada há 20 anos, e que nos 30 anos de sua empresa apenas uns cinco ou seis imóveis foram a leilão, e que a empresa não arrematou nenhum destes imóveis. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a Sra. Maria Helena informou que a administradora é a empresa que administra o condomínio, a garantidora, não, ela só emite os boletos e faz a cobrança do condomínio, da taxa de condomínio. Após novo questionamento do Deputado Roberto Aciolli a Sra. Maria Helena afirmou que a garantidora antecipa as taxas de condomínio e faz a cobrança; informou ainda que não procede a informação de que a empresa primeiro cobra e depois faz o repasse, pois às 10h do dia do vencimento de cada condomínio, o dinheiro já está disponível na conta do condomínio; afirmou que a empresa não realiza protestos das taxas, apenas a cobrança judicial; informou que quem realiza a cobrança extra-judicial é o advogado da empresa, e que ele cobra honorários advocatícios para tanto; afirmou ainda que antes mesmo de uma ação judicial cobra-se honorários porque estão previstos na convenção dos condomínios e que o valor dos honorários é de 10%; afirmou que não há como comparar a garantidora com um banco que empreste dinheiro para os condomínios, porque os juros praticados pelo banco são muito além dos limites praticados pela garantidora; afirmou que no caso de rescisão do contrato pelo condomínio a empresa fica com a cobrança dos condomínios antecipados até então; esclareceu também que não são encaminhados boletos com código de barras para os inadimplentes, não há como pagar o condomínio atual enquanto não quitar o débito anterior, seria igual a um empréstimo bancário ou mesmo um imóvel financiado: se atrasou uma parcela, não vai poder pagar a atual; informou que o tempo de atraso para interpor ação judicial depende dos valores, porque não compensa, pois as custas processuais são muito altas, assim a empresa tem que esperar mais ou menos seis meses, durante esse período é comunicado através de telefone e carta mensalmente, por último uma carta dando um prazo de 48 horas ou que seja uma semana para quitar o débito, que será distribuído um processo pela via judicial; informou que como empresa prestadora de serviços paga um valor bem alto de ISS, em torno de R$ 20.000,00 a R$ 30.000,00 mensais. Questionada pelo Deputado Paranhos a Sra. Maria Helena informou que o capital social de sua empresa no contrato social é R$ 600.000,00; afirmou que não é necessário registro no Banco Central para fazer este adiantamento de dinheiro aos condomínios, e que trabalha desde 1978 nessa área. O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar a depoente e teve a aprovação do Presidente. Questionada, a Sra. Maria Helena informou que a taxa da empresa varia de 4 a 6% de acordo com o índice de inadimplência do condomínio, em contrapartida a empresa adianta as taxas ao condomínio e depois cobra. Questionada pelo Dr. Bruno se seria um processo semelhante a um seguro, a Sra. Maria Helena informou que seria mais ou menos assim, por isso o contrato é de antecipação de taxas; afirmou ainda que sua empresa não oferece qualquer tipo de brindes, viagens ou festas a síndicos; afirmou que em 28 anos fez apenas um jantar para todos os síndicos com quem mantinha contrato, que foi no aniversário de 25 anos da empresa. O Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato pediu a palavra para questionar a depoente e teve a aprovação do Presidente. Questionada, a Sra. Maria Helena informou que além de sócia é gerente de sua empresa; afirmou que sua empresa mantém contratos com condomínios de todas as classes

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 98

sociais. Questionada pelo Deputado Paranhos a Sra. Maria Helena informou que não tem conhecimento de empresas que dificultem o pagamento para tomar o imóvel. O Presidente deu por encerrado o depoimento da Sra. Maria Helena Justen e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Cláudio Marcelo Baiak, sócio e representante das empresas **CM Baiak e CM Prêmio**, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Cláudio Marcelo Baiak. O Presidente agradeceu a presença, esclareceu os motivos de instalação da CPI e passou a questionar o depoente. Questionado, o **Sr. Cláudio Marcelo Baiak** informou que é sócio da CM Baiak Advogados e CM Prêmio que é administradora de condomínios; esclareceu que sua administradora de condomínios é relativamente nova, tendo apenas três anos, e administra aproximadamente 50 condomínios; a empresa só faz administração; afirmou surpresa com a intimação para depor, pois pelas informações que teve o foco da CPI seria os contratos de garantia e sua administradora só faz administração; informou que já teve dois ou três contratos de antecipação de valores para condomínio, mas esses contratos estão encerrados; esclareceu que o foco da empresa é só administrar condomínios, fazendo todo o serviço de RH, prestação de contas, balancete e emissão de boletos quando tem a parte de cobrança, informou que existem alguns condomínios que não têm o serviço de cobrança com a empresa, por terem empresa de cobrança independente; esclareceu ainda que sua empresa, enquanto administradora, faz participação em assembleia, emissão de balancetes, rateio das despesas do mês; afirmou ainda possuir um contrato de antecipação em andamento que está sendo encerrado agora; esclareceu ainda que atua com administração de condomínios há três anos, mas possui escritório de advocacia e já advoga há 15 anos; afirmou que sua empresa não favorece nem força o acúmulo de prestações em atrasos ou cobra valores indevidos, e que promove várias campanhas para promoção de acordo para pagamento dos débitos em atraso; afirma que só cobra multa de 2%, juros de 1% e correção monetária e não cobra honorários de cobrança na administradora, honorários só se for remetido para o departamento jurídico; esclareceu que o tempo de espera antes de remeter ao jurídico depende de cada síndico, afirma que uns querem que mande em 90 dias, outros com 30 dias; informa que normalmente a pessoa recebe o boleto e tem 30 dias para pagar no banco, se não conseguir efetuar o pagamento, a pessoa teria mais 30, 60, ou até 90 dias, dependendo do condomínio, para pagar antes de ser remetido ao jurídico; afirma que sua empresa tenta facilitar o máximo possível o pagamento, inclusive fornecendo *login e* senha para retirarem o boleto via internet em qualquer momento até 30 dias; esclarece que se a pessoa não conseguir pagar no banco em 30 dias e não for para o jurídico é só ligar na administradora e pedir uma 2ª via atualizada e a empresa emite, encaminhando por email; esclareceu que mesmo que a pessoa esteja inadimplente com meses anteriores receberá o boleto do condomínio atual e poderá pagar normalmente no banco. O Deputado Roberto Aciolli solicitou que a advogada que estava acompanhando o depoente dissesse seu nome e número da OAB. A advogada fez uso da palavra e informou que seu nome é Debora Nunes Kamaroski e sua OAB é nº 45056. O Deputado Roberto Aciolli agradeceu e passou a questionar o depoente. Questionado, o Sr. Cláudio Marcelo informou que não tem conhecimento de empresas que atuam de forma irregular ou ilegal, mas afirmou que diversos condomínios passam por

Diário OFICIAL Assembleia
Poder Legislativo Estadual

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 99

dificuldades por falta de profissionais capacitados para administrá-los. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli sobre a existência de relação do depoente com as empresas Garante, Duplique ou Assiscon, o Sr. Cláudio Marcelo informou que seu escritório de advocacia já atuou para a Assiscon, não atuando mais. Questionado ainda sobre o motivo de haver cobranças diversas de assessoria de cobrança, assessoria jurídica e assessoria administrativa na prestação de contas de um mesmo condomínio realizada por sua empresa de forma cumulada, o Sr. Cláudio Marcelo informou que são contratos diferentes, um para administrar, fazer o serviço de administração, RH, folha de pagamento, balancete, livro contábil, assessoria em assembléia; outro contrato para realizar cobranças que é o de assessoria de cobrança, e outro contrato para assessoria jurídica em casos do condomínio com ações trabalhistas, entre outras, cada contrato gera uma despesa, gera honorários, tudo mediante nota fiscal. Na continuidade do questionamento, o Sr. Cláudio Marcelo esclareceu que está se instalando em Curitiba a figura do síndico profissional, o que já existe em outros lugares como São Paulo, são pessoas que estão usando isso como profissão; afirmou que não gosta muito do termo "síndico profissional", pois a lei só prevê que o síndico tem que ser eleito pela assembleia do condomínio, com mandato de um a dois anos, conforme determina a convenção; não é um contrato, é uma eleição por uma assembleia, a lei admite que qualquer um pode ser síndico, pessoa física ou jurídica, motivo pelo qual pode contratar uma administradora para ser síndico. O Deputado Roberto Aciolli questionou o depoente sobre o motivo de haver reclamações nesta CPI de que sua empresa não teria fornecido documentos solicitados. O Sr. Cláudio Marcelo afirmou que tais denúncias não procedem, que sua empresa é transparente e sempre fornece todos os documentos solicitados por qualquer condomínio. O Deputado Roberto Aciolli informa que está com a denúncia em mãos e solicita ao Presidente que mostre o documento ao depoente. O Presidente determina à secretária que dê vistas do documento ao depoente. O Sr. Cláudio Marcelo afirma que enviou os documentos solicitados na carta e que a informação não procede. O Deputado Roberto Aciolli solicitou ao Presidente o encaminhamento de expediente para que a empresa do depoente forneça à CPI os documentos relacionados na denúncia. **O Presidente acatou a solicitação do Deputado Roberto Aciolli e determinou que a secretaria encaminhe a solicitação.** O Sr. Cláudio Marcelo ressaltou que não estava dizendo que foi respondido, porque não se lembra da situação, mas não há nada que a pessoa peça e a empresa não forneça. Questionado pelo Presidente o Sr. Cláudio Marcelo informou que não reside no endereço da Rua Amarílis, mas é síndico do condomínio existente lá. O Presidente pede para registrar que anteriormente o depoente havia dito que não concorda que a pessoa não more no prédio onde é síndico, mas o depoente é síndico de um prédio onde não mora. O Sr. Cláudio Marcelo ressaltou que não foi isso que ele havia dito, mas sim que não concordava com a forma de contrato de síndicos profissionais; afirmou que do condomínio que é síndico foi reeleito em maio através de assembleia, que é o formato correto; afirmou que o síndico tem que ser eleito em assembleia, independente se mora no local ou não, qualquer pessoa pode se candidatar a síndico, física ou jurídica; afirmou novamente que o que não concorda é contrato, firmar um contrato de prestação de síndico, afirmando que isto não existe, porque não tem previsão legal, o síndico tem que ser eleito. Questionado pelo Presidente, o Sr. Cláudio Marcelo informou que nem sempre sua empresa faz as ações judiciais e cobrança, depende do contrato de cada condomínio; esclareceu que no Condomínio Amarílis já tinha

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 100

um contrato de administração com sua empresa antes de ser eleito como síndico e o contrato permaneceu; esclareceu que não firmou o contato com a própria empresa, pois o contrato já existia antes de assumir o mando de síndico; esclareceu que nunca trabalhou em outras empresas administradoras ou garantidoras, mas que prestou serviços como advogado às empresas Assiscon e Pró-Condômino e acredita que tais empresas sejam administradoras de condomínio, não sabendo afirmar com certeza por nunca ter trabalhado dentro das empresas; afirmou ainda ter conhecimento que algumas empresas antecipam as taxas condominiais, mas não soube dizer como funciona por nunca ter participado de tais contratos; esclareceu ainda que quando atuou como advogado das empresas, sempre trabalhou conforme a determinação da Lei Condominial, o artigo 12 da Lei nº 4.591 de 1964, a qual determina que cabe ao síndico efetuar a cobrança das taxas condominiais pelos meios judiciais cabíveis - judiciais ou extrajudiciais; afirmou que todas as cobranças que vieram para o seu escritório de advocacia, independente de quem mandou se a administradora ou a antecipadora, eram do condomínio com procuração do condomínio, para cobrar taxas condominiais; afirmou que suas empresas têm como característica, trabalhar muito para evitar cobrança judicial, visitando constantemente os condomínios, analisando as dificuldades das pessoas; afirmou que possui como regra a facilitação do pagamento para pessoas com problemas de saúde, desemprego, enfim, qualquer situação grave que tenha causado a inadimplência; informou que fez uma campanha há dez dias no Condomínio Amarílis chamando todos os inadimplentes a comparecerem em seu escritório para efetuarem o pagamento nas formas possíveis, mas não há como dar desconto, pois não existe um desconto em condomínio; afirmou que como síndico não é fácil agradar a todos e que seria mais fácil ser Presidente da República do que ser síndico; afirmou que efetua cobranças através de seu escritório de advocacia e também através da administradora, dependendo do contrato que possui com cada condomínio, o síndico é quem decide o tipo de contrato que quer efetuar; afirmou que os síndicos têm total autonomia para decidir sobre formas de pagamento e tudo depende do fluxo de caixa do condomínio. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Cláudio Marcelo informou que possui as empresas C. M. Baiak Serviços Administrativos, que é administradora de condomínios, e a C. M. Baiak Advogados e Associados, e que presta assessoria jurídica ao Condomínio Residencial Buriti, o qual também mantém contrato com a empresa Assiscon, porém suas empresas não possuem qualquer relação negocial com a Assiscon atualmente; esclareceu que no Condomínio Residencial Buriti presta assessoria jurídica geral e não de cobrança, e caso haja ações de cobrança são de períodos em que a Assiscon não atuava no condomínio; afirmou que não sofreu qualquer tipo de perseguição por ter montado sua própria empresa e que nunca participou de reuniões ou eventos de empresas com síndicos. Questionado novamente pelo Presidente o Sr. Cláudio Marcelo informou que como assessoria de cobrança possui mais de 100 processos de cobrança de condomínio, mas como administrador não teve casos que necessitassem de execução; esclareceu que infelizmente o leilão é consequência da execução e que se a pessoa não pagar não há outra alternativa; afirmou que há cerca de três anos teve um processo que estava indo a leilão e chamou o proprietário para acordo, no intuito de evitar a praça, fez o acordo e o proprietário não cumpriu; afirmou que quando atuou para as garantidoras, defendia o interesse das garantidoras, mas que quando recebe procuração do condomínio não procura saber se este condomínio tem

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, dando que visualizado através do Site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 101

garantidora ou não; afirmou que em suas ações são feitas somente as cobranças permitidas em lei, nada mais; não soube informar quantos imóveis já foram leiloados através de suas ações, mas afirmou terem sido muitos, os últimos que se lembra foram na Brigadeiro Franco, e não faz idéia de quantas ações existem atualmente no judiciário paranaense, de cobranças de condomínio. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Cláudio Marcelo Baiak e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente informou que estava na pauta a oitiva do representante legal da Assiscon, mas que o sócio não estava presente, apenas o administrador com procuração, acompanhado de um advogado. O Presidente determinou que fosse lido o juramento do representante da empresa, ao que o advogado se manifestou contrariamente à assinatura. O Presidente esclareceu que o teor do juramento é dizer a verdade somente daquilo que sabe, e que não ouviria o depoente sem a assinatura do juramento, questionando o motivo do sócio não estar presente. O Advogado informou que o sócio é um senhor idoso e teve câncer. O Presidente determinou a adequação do termo para ouvir o depoente. O advogado questionou se o depoente seria ouvido na qualidade de investigado. O Presidente informou que o representante da empresa foi convocado na qualidade de investigado. A secretaria adequou o termo de juramento do Sr. Fabiano, representante legal da empresa **Assiscon Serviços de Digitação S/A Ltda – ME**, e realizou a leitura do termo de dizer a verdade, o qual foi devidamente assinado pelo Sr. Fábio. O Presidente passou a questionar o depoente. O Sr. Fabiano informou que é administrador da empresa há 10 anos, não tendo qualquer participação social na empresa; informou que a empresa é uma antecipadora de condomínios, e que possui aproximadamente 30 contratos em Curitiba, região metropolitana e Paranaguá; informou que é feito um contrato com o condomínio, que mensalmente passa para a empresa os valores do rateio, a empresa processa a emissão dos boletos bancários, entrega e distribui aos moradores, o pagamento é feito pelos moradores e posteriormente a empresa repassa os valores pagos e o saldo não pago ao condomínio, descontando o percentual de administração; afirmou que os inadimplentes recebem os boletos futuros com código de barras; e que após um determinado tempo a dívida é encaminhada a um escritório jurídico que não faz pare da empresa Assiscon; informou que não há regra de tempo para encaminhar ao jurídico, que depende da tolerância que o condomínio tenha com tais inadimplentes; afirmou que tudo é negociado na contratação, existindo condomínios que não podem aceitar a inadimplência, e que as decisões não podem partir da empresa, por ser uma reunião de pessoas com legislação específica; afirmou que os ajustes são realizados de forma viável para a empresa e interessante ao cliente; afirmou que o cliente da empresa é a pessoa jurídica do condomínio e não seus moradores individualmente, e que as formas de atuação dependem da necessidade e vontade de cada condomínio, existindo condomínios com 20% de inadimplência e outros com apenas 5%; afirmou que a empresa primeiro recebe os valores dos condôminos e dias depois repassa ao condomínio. O Presidente questionou se a empresa não antecipa os valores. O Sr. Fabiano afirmou que não, informou que o valor antecipado ao condomínio é apenas o correspondente a boletos não pagos, o restante já foi recebido pela empresa; afirmou que a diferença a ser paga ao condomínio às vezes é irrisória; informou ainda que o capital social da empresa registrado é em torno de R$ 5.000,00 a R$ 10.000,00, pois o contrato social é muito antigo, e que a empresa movimenta em torno de R$ 1.000.000,00 ao mês aproximadamente, porém o valor da movimentação não é patrimônio da

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1024

empresa, nem fluxo de caixa próprio, mas, sim, valores de terceiros; informou que não sabe precisar quais impostos a empresa paga, pois tudo é feito pelo contador, incluindo a emissão das notas fiscais, mas acredita que a empresa esteja enquadrada no Simples, pois a movimentação não é própria da empresa. O Presidente passou a palavra ao Deputado Roberto Aciolli que questionou o nome e o número da OAB do advogado que estava acompanhando o representante da empresa. O advogado informou que se chama Paulo e sua OAB é 56840. O Deputado Roberto Aciolli informou o depoente que a CPI recebeu inúmeras denúncias de que empresas garantidoras e administradoras de condomínios estariam realizando cobranças indevidas e juros abusivos, esclareceu ainda que a CPI não pretende beneficiar "caloteiros", mas, sim, esclarecer os fatos, e caso haja realmente essas cobranças, tomar as providências legais. O Deputado Roberto Aciolli questionou o depoente sobre a existência de boletos da empresa Assiscon sem qualquer discriminação dos encargos cobrados pelo atraso. O Sr. Fabiano informou que sempre que é solicitado, o detalhamento é feito, e que se às vezes o boleto não contém as informações, isto ocorre por questões técnicas bancárias, que não permitem o detalhamento em boletos, porém às vezes a pessoa não tem disponibilidade de ir até o escritório; afirmou que a empresa também está sujeita à legislação, que determina o que é obrigatório colocar em um recibo; afirmou que é impossível atender todas as exigências das pessoas, e acredita que muitos que procuraram a CPI são oportunistas. O Deputado Roberto Aciolli informou que os que forem considerados oportunistas serão desconsiderados nesta CPI. O Sr. Fabiano informou que a empresa compareceu amistosamente para esclarecer os fatos. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Fabiano informou que a discriminação detalhada no boleto é realizada de acordo com o detalhamento enviado pelo condomínio; afirmou que quando o morador solicita, é fornecido documento com o detalhamento; afirmou ainda que a empresa não emite boletos sem código de barras; informou que a empresa às vezes emite alguns avisos nos quais existem valores, porém, não existe o código de barras, por não se tratar de boletos bancários, mas, sim, um informativo de cobrança; afirmou que mensalmente, mesmo pessoas que estejam com ações judiciais, recebem o boleto bancário e têm a oportunidade de pagar, não aumentando, assim, sua inadimplência. Questionado pelo Presidente o Sr. Fabiano afirmou que a empresa só cobra multa de 2% e juros de 1% quando faz a cobrança dos boletos em atraso, mas após determinado período encaminha ao jurídico e a empresa deixa de ter o controle da negociação, mas a cobrança continua sendo realizada no que determina a lei e honorários do advogado que está negociando; afirmou que a arrecadação da empresa está atrelada somente aos juros, atualização monetária e à multa, sendo a remuneração da empresa contratualmente definida; informou que no período em que trabalha na empresa teve conhecimento apenas de três casos de imóveis que foram a leilão; o depoente informou ainda que a empresa cobra de 1 a 7% pelo contrato de antecipação, de acordo com o perfil de cada um e do risco que o condomínio apresenta para a empresa; afirmou que a empresa corrige o fluxo de caixa do condomínio; o depoente informou que é formado em Administração e que se os síndicos tivessem o seu conhecimento, não precisariam da empresa onde trabalha; esclareceu que em um condomínio com vencimento dia 10, os moradores já receberam o boleto dia 25 e os pagamentos passam a entrar no caixa da empresa até o dia 10, a empresa repassa o valor para o condomínio por volta do dia 12 ou 15, complementando apenas o que ainda

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da guarda
ao autenticidade deste documento, desde que verificado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 103

não foi pago pelos moradores; informou que a taxa cobrada depende do contrato firmado, sendo uma livre negociação de mercado; o depoente reforçou que a antecipação só ocorre sobre o saldo, supondo que o rateio de um condomínio seja R$ 10.000,00, a taxa administrativa contratual da empresa seria R$ 1.000,00, assim a empresa só precisa repassar ao condomínio R$ 9.000,00, no dia do vencimento se a empresa já tiver arrecado R$ 8.000,00 terá que dispor apenas de R$ 1.000,00 próprios para integralizar e repassar os R$ 9.000,00 ao condomínio; afirmou que não se trata de empréstimo, mas, sim, antecipação de valores; informou ainda que o escritório de advocacia que representa a empresa atualmente, é o Nunes Pereira Advogados Associados. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Fabiano informou que o Sr. Cláudio Marcelo Baiak prestou serviços advocatícios para a empresa há alguns anos, não possuindo mais relação com a empresa; informou que existem condomínios onde a Assiscon atua e talvez a Baiak preste assessoria, mas são contratos independentes, como exemplo informou que no Condomínio Santa Efigênia da Graciele Besson isto ocorreu por um período, mas atualmente a Assiscon não atua mais em tal condomínio; afirmou que nos casos citados a empresa não tem qualquer relação ou conhecimento do teor e funcionamento do contrato dos condomínios com a Baiak; afirmou que a área de atuação da empresa dentro do condomínio, é muito específica, atuando somente na parte do fluxo de caixa, as questões jurídicas paralelas, o convívio das pessoas no dia a dia não dizem respeito à empresa. O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar o depoente com permissão do Presidente. Questionado, o Sr. Fabiano esclareceu que existem diversos fatores que determinam a análise de qual será a taxa de remuneração de cada contrato, alguns dos fatores seriam a origem do condomínio, sua classe social, sua forma de instalação; afirmou que condomínios de Cohab são de alto risco, por serem condomínios com muitos problemas; afirmou novamente que a empresa faz correção do fluxo de caixa, antecipando os valores necessários, dando a esta população a condição de gestão e vida digna, tendo água e luz, pois sem a empresa o condomínio não teria condições para tanto; esclareceu que os boletos de condomínios são emitidos em favor da Assiscon e o valor entra na conta da empresa que depois repassa o valor ao condomínio; afirmou que em casos de negociação de débito não há como reduzir o valor para quitação, o que causaria uma incerteza nos condôminos, que deixariam de pagar a taxa condominial para pagar com atraso em valores menores; afirmou que muitas vezes a empresa é procurada com propostas de parcelamentos absurdas e estas não são aceitas; afirmou que nas ações judiciais de cobrança os valores são recebidos pelo advogado, que retira os honorários advocatícios e repassa os valores para a empresa, pois como a empresa já antecipou ao condomínio o valor, tem que retornar para o caixa da empresa; informou que na existência de valores não antecipados e antecipados na mesma ação judicial, o advogado irá calcular quanto é devido ao condomínio e quanto é devido à empresa; afirmou que embora haja a previsão contratual de suspensão de antecipação após tal período de inadimplência, a empresa dificilmente suspende a antecipação, sendo uma questão administrativa entre a empresa e o condomínio, que se lembra apenas de dois ou três condomínios onde a antecipação foi interrompida pela empresa. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Fabiano e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Luiz Fernando de Queiroz, sócio e representante das empresas **Garante e Duplique**, para compor a Mesa,a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 104

compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Luiz Fernando de Queiroz. O Presidente agradeceu a presença, esclareceu ao Sr. Luiz Fernando que o intuito desta CPI é debater os problemas da sociedade e, neste caso especificamente, a questão que envolve garantidoras de condomínio, informou que a CPI recebeu muitas denúncias, muitas reclamações, e ressaltou que o Deputado Roberto Aciolli tem sido muito enfático em afirmar que a CPI não quer e não pode viabilizar o calote, beneficiando quem não paga suas contas, mas precisa analisar a situação e dar uma resposta à sociedade nesse segmento. O Presidente solicitou ao Sr. Luiz Fernando que fizesse um relato de sua empresa, garantidora e como é o funcionamento deste segmento. O **Sr. Luiz Fernando de Queiroz** passou a informar que a ideia de fazer a cobrança garantida de condomínio foi sua, há mais de 30 anos, embora tenha sofrido algumas desvirtuações; informou que foi uma ideia no sentido de facilitar a vida do condomínio, porque o condomínio é diferente de uma empresa, no condomínio não existe a venda de um produto, ou a venda de um serviço, o condomínio não faz o seu preço, é uma mera divisão de despesas entre todos os moradores, condôminos; afirmou que como o condomínio não tem crédito normalmente em bancos, por não ter lucro, é muito penoso ser síndico, ser um administrador de condomínio quando a receita não vem integralmente no final do mês; afirmou que não adianta aprovar uma taxa no valor de X, Y, ou fazer um rateio de despesa, como são feitos nos condomínios em Curitiba, e ao final do mês o síndico receber 80% da previsão de arrecadação; afirmou que por outro lado o condomínio tem os seus direitos, seus poderes, podendo recorrer à Justiça para a cobrança, mas que todos sabem que é um processo mais demorado, e ao final do mês o condomínio tem que pagar o salário dos funcionários, tem que pagar a Copel, tem que pagar a Sanepar, tem que pagar a empresa conservadora dos elevadores, entre outros, e o síndico não tem de onde tirar o dinheiro; informou que como advogado, na época, achou que a melhor maneira de resolver o problema do condomínio seria adiantar o valor devido ao condomínio, ao invés de esperar o transcurso da ação, fazendo uma prestação antecipada de contas para o condomínio, o síndico já receberia por conta do que o advogado viria a receber posteriormente; afirmou que desde então suas empresas atuam desta forma, e que surgiram vários concorrentes no Paraná e em outros Estados. O Presidente questionou o depoente sobre qual o procedimento de suas empresas para realizar a cobrança dessas taxas que foram garantidas para o condomínio, quando os moradores estão em atraso. O Sr. Luiz Fernando informou que responde apenas pela Garante e Duplique, que são as empresas que foi intimado para representar, não podendo responder por outras empresas, nem direta, nem indiretamente; afirmou que a prestação antecipada de contas é feita no dia do vencimento da conta, ou pouco dias depois; afirmou que na Garante e na Duplique, por praxe, embora varie de um escritório para outro, é feito depois a cobrança normal, a cobrança como o condomínio faria; inclusive realizada em nome do condomínio; afirmou que as empresas não se sub-rogam no crédito, por ser meramente um pagamento antecipado, prestação de contas antecipada; afirmou que não se espera o pagamento pelo condômino para prestar contas ao síndico; afirmou que a cobrança é amigável durante três, quatro, cinco, seis meses ou excepcionalmente mais; afirmou que é preciso esperar um pouco para entrar na justiça, em vista das custas e dos valores baixos das parcelas de condomínio, porém não espera muito para não acumular demais e o devedor não conseguir pagar. O Presidente questionou o depoente sobre a forma dos cálculos, tendo em vista reclamações de dívidas

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que validado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1057

que de R$ 4.000,00 foram para R$ 12.000,00, de R$ 12.000,00 para R$ 17.000,00 e assim por diante. O Sr. Luiz Fernando informou que a taxa de condomínio vence todo mês, é uma taxa que vai se acumulando; se alguém deve uma taxa básica de R$ 300,00 de condomínio, após seis meses, ao entrar com a ação, são R$ 1.800,00 mais juros de mora legal de 1% ao mês e a correção pelos índices oficiais, assim se essa ação durar cinco anos, são 60 meses, já soma R$ 18.000,00; afirmou que desta forma a ação iniciou com uma taxa de R$ 1.800,00 e depois de cinco anos está em R$ 18.000,00 só de valor principal. O Presidente questionou se a empresa não recebe a taxa atual na pendência de taxas atrasadas. O Sr. Luiz Fernando informou que a política da Garante e da Duplique e receber uma atual e outra atrasada, no caso de formalização de acordos, mas que em princípio preferem não receber a atual quando tem taxas atrasadas, por existir um artigo do Código Civil que diz que o recebimento da taxa atual presume a quitação das anteriores; afirmou que por esse motivo só mediante acordo é que as empresas aceitam o pagamento atual juntamente com parcelas em atraso. O Deputado Paranhos informou que, enquanto Presidente da Comissão de Defesa do Consumidor e Presidente desta CPI, recebeu reclamações no sentido de que a não emissão dos boletos de taxas atuais com código de barras se torna uma barreira ao pagamento, forçando a inadimplência. O Sr. Luiz Fernando informou que a empresa já vem mudando sua política de cobrança, afirmando que até uns 10 anos atrás havia uma rigidez maior com relação a isso, se estava atrasado não recebia sem pagamento das anteriores; afirmou que embora correndo o risco de ter que provar em juízo qual parcela não foi paga, atualmente as empresas estão mais flexíveis nesse ponto; informou que é editor da *Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo*, uma revista trimestral editada em Curitiba, que circula no Brasil e em Portugal, voltada aos direitos do consumidor em um nível mais intelectual; afirmou que por influência da revista houve uma mudança de mentalidade e comportamento da empresa, preferindo correr o risco para atender, principalmente, o cliente; deixou claro que não estava falando de consumidores, mas, sim, clientes; afirmou que a Garante e a Duplique têm clientes, não têm consumidores. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando informou que a empresa não faz cobrança judicial, mas, sim, advogados de fora da empresa, que a empresa só faz a antecipação; informou que é o próprio grupo jurídico, do qual faz parte, ou outros escritórios de advocacia que são contratados, terceirizados, conforme o escritório que fazem a cobrança judicial; informou ainda que os escritórios têm liberdade para escolher seus próprios advogados. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando informou que suas garantidoras são empresas normais que pagam ISS e IR, e que, salvo engano, o recolhimento é realizado por lucro presumido; afirmou que o capital social registrado da empresa Garante deve ser em torno de R$ 500.000,00, por ter mais de 30 anos e só ter sido alterado umas duas vezes; afirmou que a movimentação é dinheiro rotativo, o vencimento do condomínio é dia 7 e o repasse é feito dia 11, a empresa fica com 5% ou 6% dependendo do contrato; informou que em caso de êxito de cobranças judiciais o escritório de advocacia retira um percentual pelo serviço e repassa o valor para a empresa. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Luiz Fernando informou que foi idealizador das garantidoras e que a concorrência não prejudicou suas empresas, mas sim, ajudou a expandir a idéia e o mercado, sendo partidário de quanto mais concorrência melhor; afirmou que não há um monopólio desse mercado atualmente; informou que quando fundou a empresa Garante esta detinha 100% do mercado, embora atuasse em

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 106

apenas 1% dos condomínios existentes, mas pouco tempo depois surgiram os primeiros concorrentes e a participação de suas empresas diminuiu; afirmou que suas empresas não perderam mercado, ao contrário, aumentou o número de condomínios que contratam garantidoras, que em Curitiba antes, apenas 10% dos condomínios contratavam garantidoras e atualmente 20 a 30% dos condomínios realiza essa contratação e suas empresas detêm 50% desse mercado; informou que a Garante e a Duplique não são administradoras de condomínios, apenas garantidoras, e nunca realizaram administração de qualquer condomínio. O Presidente questionou se o segmento da administração é ruim, ao que o Sr. Luiz Fernando afirmou que não, mas não quer que suas empresas misturem as atividades, pois tem que haver foco no que fazem; afirmou ainda que suas empresas estão atuando no Rio de Janeiro há quatro anos, possuindo nove escritórios pequenos, e naquele Estado ainda não há concorrentes, pois os concorrentes sabem que o mercado lá é difícil. O Deputado Roberto Aciolli ressaltou que a CPI tem o intuito de esclarecer o máximo de informações. O Sr. Luiz Fernando afirmou que é a favor da CPI; informou que desde o início da CPI seus funcionários ficaram apavorados, mas o depoente afirmou que não há nada a esconder e que se a CPI realmente cumprir seu papel e ajudar a moralizar o mercado imobiliário de Curitiba, é excelente, motivo pelo qual está a favor da CPI. O Deputado Roberto Aciolli questionou se a empresa antecipa recursos ao condomínio e depois cobra juros sobre isso ao que o Sr. Luiz Fernando confirmou. O Deputado Roberto Aciolli questionou o depoente sobre como é considerado quem empresta dinheiro e cobra juros sobre o empréstimo. O Sr. Luiz Fernando afirmou que suas empresas não emprestam dinheiro, mas realizam prestação antecipada de contas, antecipando recursos ao condomínio, e depois cobra acrescido dos juros legais. O Deputado Roberto Aciolli questionou se a prática de empréstimo e cobrança de juros sem ser instituição bancária não seria agiotagem. O Sr. Luis Fernando informou que não, pois os juros são os legais, não sendo usura de forma alguma, mas apenas a correção monetária mais os juros de 1% ao mês; não antecipação antes do vencimento do condomínio, pois se houvesse seria uma espécie de desconto de título, e daí poderiam considerar operação financeira, o que não é o caso. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Luiz Fernando informou que os 11 escritórios da Garante e da Duplique possuem milhares de ações de cobrança no Judiciário, mas que o número de processos que chega em uma arrematação em leilão não chega a 1% dos casos, pois na maioria há o pagamento ou a realização de acordos; informou que as empresas não arrematam imóveis, e o depoente também não possui qualquer imóvel arrematado em leilões de suas ações de cobrança.O Deputado Roberto Aciolli informou o depoente sobre a existência de um boleto com vencimento em 08/05/2014, onde consta que após o dia 13 de maio a empresa só recebe acrescido de multa, juros e encargos, questionando o depoente sobre o que seriam esses encargos descritos no boleto. O Sr. Luiz Fernando afirmou que encargos são o ressarcimento das despesas que o credor teve em função da inadimplência, estando previsto no Código Civil, cujo artigo diz que quando se dá causa ao prejuízo de alguém, tem-se que ressarcir aquele prejuízo ocasionado em função disso. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Luiz Fernando afirmou que as denúncias tem que ser investigadas, tem que ser analisados os processos e verificar se houve excessos, responsabilizando quem cobrou a mais; questionado sobre o que seria "taxa de contingência", o Sr. Luiz Fernando informou que é uma taxa instituída pelo condomínio para garantir uma reserva financeira para emergências e situações

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da gVanta
da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 107

de risco, e que se o condomínio tiver uma boa reserva de contingência não precisará da garantidora, assim como não precisará se não houver inadimplência. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando afirmou que o mercado de administração de condomínios necessita de moralização, pois muitas empresas praticam o superfaturamento e o sobrepreço, e o problema no Brasil é que todo mundo quer ganhar comissão por fora, existem síndicos e empresa usando a verba do condomínio para receber comissões por serviços prestados por terceiros, afirmando que suas empresas não recebem nem pagam comissão a ninguém. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando informou que suas empresas não dificultam o pagamento, porém se a pessoa estiver devendo R$ 50.000,00 e quiser pagar R$ 100,00 por mês, não há como aceitar, pois não cobre nem o juros de 1%, porém já fizeram acordos em até 60 parcelas, havendo um fora dos padrões que foi realizado em 100 meses. O Deputado Roberto Aciolli questionou o depoente se ele tinha conhecimento da denúncia de uma senhora cuja dívida iniciou em R$ 2.000,00 e chegou a R$ 200.000,00, vindo a perder seu imóvel, na Avenida Vicente Machado. O Sr. Luiz Fernando informou que nesse caso, após 17 anos, a dívida somou cento e poucos mil reais; afirmou que a pessoa passou 17 anos sem pagar o condomínio e sem pagar a prestação da Cohab, levando a dívida a ser executada e o imóvel leiloado, com o despejo por oficial de justiça dentro do processo legal; afirmou que o aumento da dívida ocorreu pela cumulação das parcelas de todos os anos; afirmou que se houver nos processos da Garante ou da Duplique pessoas que tenham pago qualquer valor acima da correção monetária de 1% ao mês e honorários, é só falar que as empresas resolverão o caso; **solicitou que se houver qualquer cliente que tenha pago algo ilegal que seja comunicado, que será devolvido na hora, sem a necessidade de entrar em juízo.** O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar o depoente o que foi permitido pelo Presidente. Questionado, o Sr. Luiz Fernando informou que a Garante e a Duplique devem ter em torno de 1 mil contratos com condomínios, e acredita que juntando os seis escritórios da Garante e os cinco da Duplique em Curitiba, as empresas possuem a maior parte do mercado da região, existindo no mercado a Pró-Condômino e a Assiscon; informou que sua esposa Ellin Talarek de Melo é sócia da empresa Garante, da Duplique e também da empresa Pró-Condômino, não possuindo outro parente que atue na área; afirmou que não existe união entre as empresas, mas, sim, concorrência, porém o depoente, por ser o fundador, acredita que exerce influência como mentor da ideia, mas não tem poder de impor nenhum tipo de padrão ao mercado; informou que existe mais de 10 mil condomínios em Curitiba, e que as empresas Garante e Duplique juntas possuem 10% do mercado; afirmou que os funcionários são orientados a informar o cliente da situação da cobrança, mesmo que esteja em juízo, informando as fases processuais. O Dr. Bruno questionou se é procedente a denúncia de que suas empresas induzem o devedor a vender o imóvel e teriam compradores aptos para tanto. O Sr. Luiz Fernando informou que não procede a informação, mas que em situações onde a dívida seja maior que o valor do imóvel ou próximo ao valor, as empresas procuram auxiliar o cliente, pois se o imóvel for a leilão o preço arrecadado será menor, em torno de 60% e a pessoa não vai receber nada, mas se vender pelo valor real, pode não ter um prejuízo tão grande; afirmou que procuram auxiliar os devedores em casos extremos, para que vendam o imóvel, paguem a dívida e ainda receberem alguma coisa, fato melhor que deixar o imóvel ir para leilão, que é o pior cenário; afirmou que não há intermediação, mas, sim, indicação ou solicitação, conforme o

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1087

escritório, e que possíveis compradores são encontrados através de corretores de imóveis que procuram as empresas; informou que o mercado de arrematação de imóveis varia conforme o mercado imobiliário, mas não conhece nenhuma empresa especializada no ramo; informou que conhece a empresa Jacomel Imobiliária apenas de nome, não sabendo informar quem são; questionado pelo Dr. Bruno sobre a forma de remuneração de suas empresas, o Sr. Luiz Fernando informou que as taxas variam de 5% a 7% em Curitiba e no Rio de Janeiro de 6% a 9%, em função dos custos serem mais altos; informou que a remuneração do contrato varia de acordo com o mercado e de acordo com o percentual de inadimplência do condomínio, e não há diferenças por classe social, sendo que suas empresas cobram no mínimo 5%; afirmou que o serviço prestado pela empresa não é seguro nem *factoring*, mas apenas antecipação de contas, e que os boletos pagos são contabilizados na conta da empresa, pois já foram antecipados ao condomínio; informou que na cobrança de taxas em atraso é cobrado reembolso das despesas extra-judiciais e quando há processo é cobrado honorários do advogado; informou que atuou muito tempo como advogado e atualmente está semi-aposentado, não sendo patrono de nenhuma demanda atualmente, ainda que seu nome conste de procurações, pois não atua diretamente; afirmou que não é dupla cobrança receber a taxa do condomínio e depois os encargos dos condôminos, pois o condomínio paga pelo serviço de emissão da taxas e recebimento dos valores, além disso, tem que ser feita a cobrança no banco ou no escritório, pois o pagamento pode ser realizado inclusive aos sábados nos escritórios da Garante e da Duplique; informou que a partir do momento que o síndico subestabeleceu para a empresa fazer a cobrança, não poderá mais fazer qualquer acordo ou recebimento, pois a empresa já adiantou o valor ao condomínio; afirmou não haver sub-rogação nem cessão de crédito por não constar do contrato, representando vontade das partes; afirmou que há prestação de contas antecipada e com o fato da antecipação dos valores, a empresa passa a ser dona dos valores que serão pagos pelos condôminos e o síndico não pode fazer acordos por ter contratado a empresa para fazer a cobrança e já recebeu o dinheiro adiantado; informou que caso o síndico realize cobrança, terá que prestar contas para a empresa, sob pena do condomínio receber duas vezes, uma da empresa e outra do condômino; informou que quem escolhe os advogados ou escritórios de advocacia para mover ações judiciais de cobrança são os escritórios das empresas e não os condomínios; informou que normalmente são antecipadas até 12 taxas inadimplidas, mas por vezes há acordos com os síndicos e ultrapassam esse limite; esclareceu que os valores recebidos em ações judiciais são do condomínio que repassa para a empresa. Questionado pelo Dr. Bruno o Sr. Luiz Fernando esclareceu que na verdade os advogados contratados pela empresa levantam o alvará judicial e prestam contas para a empresa e não ao condomínio, pois este já recebeu na antecipação. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando informou que já ouviu falar de empresas que chegam a oferecer laptop para síndicos, e vantagens de taxas para conquistar clientes, mas que suas empresas não praticam este ato, suas empresas não recebem qualquer benefício para aumentar a clientela, e também não oferecem nenhum benefício a síndicos; afirmou que se isto estiver acontecendo, a CPI deve tomar providências para moralizar o mercado. O Presidente questionou o depoente se suas empresas concordariam em assinar um TAC e participar de um mutirão para resolver os problemas em andamento. O Sr. Luiz Fernando afirmou que não haveria problemas, teria que analisar os termos, mas a

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 109

princípio suas empresas participariam, e que pessoas que tenham pagado a mais, poderiam procurar sua empresa para solicitar o ressarcimento sem problemas. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Luiz Fernando de Queiroz. Na sequência, o Presidente esclareceu que a CPI concluiu sua fase de inquérito e iniciaria a elaboração do relatório, propondo aos membros a elaboração de um Termo de Ajuste de Conduta, incluindo um mutirão de conciliação em parceria com a Defensoria Pública. Ato contínuo, o Presidente colocou a proposta em discussão a qual foi aprovada por unanimidade. Dando continuidade, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1107

viaduto da BR-277 sobre a Avenida Paraná, no município de Foz do Iguaçu. **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: Diligência ao DNIT. 18- PROJETO DE LEI 75/2013. Autor: Péricles de Mello.** *Institui o registro de bens culturais de natureza imaterial que constituem o patrimônio cultural paranaense, cria o programa paranaense do patrimônio imaterial.* **RELATOR: DEP. PEDRO LUPION. PARECER: ADIADO a pedido do Autor. 19- PROJETO DE LEI 592/2013. Autor: Péricles de Mello.** *Acrescenta os §§ 5º e 6º ao art. 14 da lei nº 11.713 97.* **RELATOR: DEP. PASTOR EDSON PRACZYK. PARECER: ADIADO a pedido do Autor. 20- PROJETO DE LEI 742/2013. Autor: Toninho Wandscheer.** *Inclui o parágrafo 9º ao art. 2º da lei nº 16.595 de 26 de outubro de 2010.* **RELATOR: DEP. LUIZ CLAÚDIO ROMANELLI. PARECER: FAVORÁVEL – Aprovado. Vencido o Dep. Pedro Lupion, Nelson Justus, Ademar Traiano e Alexandre Curi. ** QUESTÃO DE ORDEM: O Dep. Caito Quintana devolveu a presidência ao Dep. Nelson Justus. 21- PROJETO DE LEI 328/2014. Autor: Professor Lemos.** *Dispõe sobre os Conselhos Escolares nos estabelecimentos de ensino público da rede estadual e dá outras providências.* **RELATOR: DEP. ALEXANDRE CURI. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. Vencido o Dep. Tadeu Veneri. 22- PROJETO DE LEI 359/2014. Autor: Douglas Fabrício.** *Torna obrigatório, nas viaturas automotivas da Polícia Militar e Civil do Estado do Paraná, equipamento de gravação de áudio e câmeras de segurança, bem como adota outras providências.* **RELATOR: DEP. CAÍTO QUINTANA. PARECER: CONCEDIDO VISTA ao deps. Luiz Claúdio Romanelli e Tadeu Veneri. 23- PROJETO DE LEI 179/2014. Autor: Toninho Wandscheer.** *Dispõe sobre subsídio para a tarifa do transporte coletivo de municípios participantes de rede integrada de transporte coletivo em regiões metropolitanas.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. Vencido o Dep. Tadeu Veneri. 24- PROJETO DE LEI 437/2013. Autor: Ney Leprevost.** *Institui o dia estadual de combate a hipertensão arterial, a ser realizado anualmente no dia 26 de abril.* **RELATOR: DEP. CAÍTO QUINTANA. PARECER: FAVORÁVEL – Aprovado. 25- PROJETO DE LEI 363/2014. Autor: Tadeu Veneri.** *Inclui o dia 19 de agosto como dia estadual de luta da população em situação de rua no calendário oficial do Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. ALEXANDRE CURI. PARECER: FAVORÁVEL – Aprovado. 26- PROJETO DE LEI 383/2014. Autor: André Bueno.** *Institui o benefício assistencial de caráter financeiro nos casos de gestação múltipla no Estado do Paraná e estabelece outras providências.* **RELATOR: DEP. TERCÍLIO TURINI. PARECER: Diligência a Secretária de Estado da Família e Desenvolvimento Social – SEDS. 27- PROJETO DE LEI 505/2013. Autor: Rasca Rodrigues.** *Dispõe sobre a criação do conselho tutelar de proteção aos animais - CTPA, no âmbito do estado do Paraná, e adota outras providências.* **RELATOR: DEP. PÉRICLES DE MELLO. PARECER: RETIRADO DE PAUTA a pedido do Autor. 28- PROJETO DE LEI 346/2014. Autor: Ney Leprevost.** *Dispõe sobre a proteção especial dos primeiros 1.000 dias de vida das crianças no estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. TADEU VENERI. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. 29- PROJETO DE LEI 448/2014. Autor: Tadeu Veneri.** *Concessão de Título de Cidadão Honorário do Estado do Paraná ao Senhor FERNANDO FRANCISCO DE GOIS.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 30- PROJETO DE LEI 399/2014. Autor: Tadeu Veneri.** *Declara de Utilidade Pública a Associação Iniciativa Cultural , com sede e foro no Município de Curitiba no Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 31- PROJETO DE LEI 418/2014. Autor: Luiz Claúdio Romanelli.** *Declara de Utilidade Pública a Sociedade Evangélica Maranata de Desenvolvimento Assistencial, Educacional e Cultural-SEMDAEC, com sede em Ribeirão do Pinhal, deste Estado.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 32- PROJETO DE LEI 438/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração da lei nº 10.621 de 13 de dezembro de 1993, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 33- PROJETO DE LEI 439/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração de lei nº 7.316, de 26 de maio de 1980, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 34- PROJETO DE LEI 440/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração da lei nº 10.943, de 28 de novembro de 1994, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 35- PROJETO DE LEI 441/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração da lei nº 10.944 de 28 de novembro de 1994, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 36- PROJETO DE LEI 442/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração da lei nº 8.634, de 9 de dezembro de 1987, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 37- PROJETO DE LEI 443/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração da lei nº 10.502 de 26 de outubro de 1993, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 38- PROJETO DE LEI 444/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração da lei nº 5.230, de 31 de dezembro de 1965, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 39- PROJETO DE LEI 445/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração da lei nº 5.230, de 31 de dezembro de 1965, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado.** Nada mais havendo a tratar e, para constar e produzir efeitos legais, lavrei a presente ata que após lida e aprovada, será assinada pelo Presidente e por mim, Caline Favretto Gondim, Coordenadora desta Comissão.__

Dep. Nelson Justus
Presidente

Caline Favretto Gondim
Coordenadora Mat. 6246___

114469/2014

5 ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Aos dezenove dias do mês de novembro do ano de dois mil e quatorze, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se membros da Comissão de Indústria e Comércio, sob a presidência do senhor Deputado Andre Bueno. Havendo número legal, o Senhor Presidente abriu os trabalhos agradecendo a presença de todos e repassando à pauta de votações. O primeiro item a ser apreciado é o **PROJETO DE LEI Nº 742/2013** de autoria do Deputado Toninho Wandscheer, que dispõe sobre incluir o parágrafo 9º ao art. 2º da Lei nº 16.595 de 26 de outubro de 2010. Projeto este relatado pelo Deputado Jonas Guimarães, o qual informou parecer favorável, sendo apoiado por todos os presentes. O segundo item da pauta é o PROJETO DE LEI Nº 01/2014 de autoria do Deputado Stephanes Júnior, que dispõe sobre a proibição da utilização de animais para desenvolvimento, experimentos e testes de produtos cosméticos, higiene e perfumes no Estado do Paraná. Projeto este relatado pelo Deputado Jonas Guimarães, o qual informou parecer favorável, sendo apoiado por todos os presentes. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos os membros da Comissão, dando por encerrada a reunião, da qual eu Alzimara Lemes de Oliveira, Secretária da Comissão lavrei a presente ata que para constar, depois de lida e aprovada, será assinada pelo Senhor Presidente para que produza efeitos legais.

DEPUTADO ANDRE BUENO
PRESIDENTE

ALZIMARA LEMES DE OLIVEIRA
SECRETÁRIA

114447/2014

Comissões Especiais

Ata da 10ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos dois dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatorze, às 09h20min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acioli, Rasca Rodrigues, Tadeu Veneri e Nelson Luersen, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Luiz Claudio Romanelli e Cantora Mara Lima. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Na sequência, o Presidente agradeceu a presença e convidou para compor a Mesa o Dr. Bruno de Almeida Passadore e o Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato, membros da Defensoria Pública do Paraná. O Presidente informou que daria início aos depoimentos, solicitando que a leitura da Ata da reunião anterior seja feita ao final da reunião e solicitou ainda que a assessoria conduzisse os demais depoentes para outra sala até que fossem chamados para depor. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou a Sra. Maria Helena Justen, sócia administradora da empresa **Pró-Condômino**, para compor a Mesa a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Maria Helena Justen. O Presidente agradeceu a presença, expôs os motivos da instalação da CPI e passou a questionar a depoente. **A Sra. Maria Helena Justen** esclareceu que é sócia da empresa Pró-Condômino juntamente com a Sra. Elin Tallarck de Queiroz; esclareceu que a empresa é uma garantidora de condomínios que promove contratos com condomínios após aprovação em assembléia e no dia do vencimento a empresa repassa os valores integrais das quotas condominiais, retendo um percentual de remuneração contratual; informou que a empresa mantém aproximadamente 140 contratos no Paraná, em Curitiba e Maringá; informou que não há um relacionamento com os síndicos, estes apenas assinam o contrato, o contador repassa o rateio para a empresa e esta confecciona os boletos que são enviados às unidades de cada condomínio; afirmou que existe muita inadimplência e que, em alguns condomínios chega a 50% de impontualidade; a empresa garante o pagamento no dia do vencimento, na parte da manhã, na hora que abre o banco já são enviados todos os TEDs para os condomínios, integralmente, independente das unidades terem sido quitadas ou não; informou que a taxa contratual pela prestação do serviço varia de 4 a 6%; afirmou que a cobrança das taxas em atraso é feita de acordo com a Lei Federal, sendo 2% de multa, 1% de juros, correção monetária de acordo com o índice do INPC, IGP-M, INPC, e após 30 dias tem 10% de honorários do advogado que é contratado para trabalhar para a empresa e atua nos parcelamentos; a empresa não pode dividir uma taxa de condomínio para a pessoa pagar parcelado, pois não há como dividir a taxa de condomínio; afirmou ainda que existem casos em que a unidade de condomínio está atrasada há 20 anos, e que nos 30 anos de sua empresa apenas uns cinco ou seis imóveis foram a leilão, e que a empresa não arrematou nenhum destes imóveis. Questionada pelo Deputado Roberto Acioli, a Sra. Maria Helena informou que a administradora é a empresa que administra o condomínio, a garantidora, não, ela só emite os boletos e faz a cobrança do condomínio, da taxa de condomínio. Após novo questionamento do Deputado Roberto Acioli a Sra. Maria Helena afirmou que a garantidora antecipa as taxas de condomínio e faz a cobrança; informou ainda que não procede a informação de que a empresa primeiro cobra e depois faz o repasse, pois às 10h do dia do vencimento de cada

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 111

condomínio, o dinheiro já está disponível na conta do condomínio; afirmou que a empresa não realiza protestos das taxas, apenas a cobrança judicial; informou que quem realiza a cobrança extra-judicial é o advogado da empresa, e que ele cobra honorários advocatícios para tanto; afirmou ainda que antes mesmo de uma ação judicial cobra-se honorários porque estão previstos na convenção dos condomínios e que o valor dos honorários é de 10%; afirmou que não há como comparar a garantidora com um banco que empreste dinheiro para os condomínios, porque os juros praticados pelo banco são muito além dos limites praticados pela garantidora; afirmou que no caso de rescisão do contrato pelo condomínio a empresa fica com a cobrança dos condomínios antecipados até então; esclareceu também que não são encaminhados boletos com código de barras para os inadimplentes, não há como pagar o condomínio atual enquanto não quitar o débito anterior, seria igual a um empréstimo bancário ou mesmo um imóvel financiado: se atrasou uma parcela, não vai poder pagar a atual; informou que o tempo de atraso para interpor ação judicial depende dos valores, porque não compensa, pois as custas processuais são muito altas, assim a empresa tem que esperar mais ou menos seis meses, durante esse período é comunicado através de telefone e carta mensalmente, por último uma carta dando um prazo de 48 horas ou que seja uma semana para quitar o débito, que será distribuído um processo pela via judicial; informou que como empresa prestadora de serviços paga um valor bem alto de ISS, em torno de R$ 20.000,00 a R$ 30.000,00 mensais. Questionada pelo Deputado Paranhos a Sra. Maria Helena informou que o capital social de sua empresa no contrato social é R$ 600.000,00; afirmou que não é necessário registro no Banco Central para fazer este adiantamento de dinheiro aos condomínios, e que trabalha desde 1978 nessa área. O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar a depoente e teve a aprovação do Presidente. Questionada, a Sra. Maria Helena informou que a taxa da empresa varia de 4 a 6% de acordo com o índice de inadimplência do condomínio, em contrapartida a empresa adianta as taxas ao condomínio e depois cobra. Questionada pelo Dr. Bruno se seria um processo semelhante a um seguro, a Sra. Maria Helena informou que seria mais ou menos assim, por isso o contrato é de antecipação de taxas; afirmou ainda que sua empresa não oferece qualquer tipo de brindes, viagens ou festas a síndicos; afirmou que em 28 anos fez apenas um jantar para todos os síndicos com quem mantinha contrato, que foi no aniversário de 25 anos da empresa. O Dr. Luiz Gustavo Fagundes Purgato pediu a palavra para questionar a depoente e teve a aprovação do Presidente. Questionada, a Sra. Maria Helena informou que além de sócia é gerente de sua empresa; afirmou que sua empresa mantém contratos com condomínios de todas as classes sociais. Questionada pelo Deputado Paranhos a Sra. Maria Helena informou que não tem conhecimento de empresas que dificultem o pagamento para tomar o imóvel. O Presidente deu por encerrado o depoimento da Sra. Maria Helena Justen e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Cláudio Marcelo Baiak, sócio e representante das empresas **CM Baiak e CM Prêmio**, para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Cláudio Marcelo Baiak. O Presidente agradeceu a presença, esclareceu os motivos de instalação da CPI e passou a questionar o depoente. Questionado, o **Sr. Cláudio Marcelo Baiak** informou que é sócio da CM Baiak Advogados e CM Prêmio que é administradora de condomínios; esclareceu que sua administradora de condomínios é relativamente nova, tendo apenas três anos, e administra aproximadamente 50 condomínios; a empresa só faz administração; afirmou surpresa com a intimação para depor, pois pelas informações que teve o foco da CPI seria os contratos de garantia e sua administradora só faz administração; informou que já teve dois ou três contratos de antecipação de valores para condomínio, mas esses contratos estão encerrados, esclareceu que o foco da empresa é só administrar condomínios, fazendo todo o serviço de RH, prestação de contas, balancete e emissão de boletos quando tem a parte de cobrança, informou que existem alguns condomínios que não têm o serviço de cobrança com a empresa, por terem empresa de cobrança independente; esclareceu ainda que sua empresa, enquanto administradora, faz participação em assembleia, emissão de balancetes, rateio das despesas do mês; afirmou ainda possuir um contrato de antecipação em andamento que está sendo encerrado agora; esclareceu ainda que atua com administração de condomínios há três anos, mas possui escritório de advocacia e já advoga há 15 anos; afirmou que sua empresa não favorece nem força o acúmulo de prestações em atrasos ou cobra valores indevidos, e que promove várias campanhas para promoção de acordo para pagamento dos débitos em atraso; afirma que só cobra multa de 2%, juros de 1% e correção monetária e não cobra honorários de cobrança na administradora, honorários só se for remetido para o departamento jurídico; esclareceu que o tempo de espera antes de remeter ao jurídico depende de cada síndico, afirma que uns querem que mande em 90 dias, outros com 30 dias; informa que normalmente a pessoa recebe o boleto e tem 30 dias para pagar no banco, se não conseguir efetuar o pagamento, a pessoa teria mais 30, 60, ou até 90 dias, dependendo do condomínio, para pagar antes de ser remetido ao jurídico; afirma que sua empresa tenta facilitar o máximo possível o pagamento, inclusive fornecendo *login e* senha para retirarem o boleto via internet em qualquer momento até 30 dias; esclarece que se a pessoa não conseguir pagar no banco em 30 dias e não for para o jurídico é só ligar na administradora e pedir uma 2ª via atualizada e a empresa emite, encaminhando por email; esclareceu que mesmo que a pessoa esteja inadimplente com meses anteriores receberá o boleto do condomínio atual e poderá pagar normalmente no banco. O Deputado Roberto Acioli solicitou que a advogada que estava acompanhando o depoente dissesse seu nome e número da OAB. A advogada fez uso da palavra e informou que seu nome é Debora Nunes Kamaroski e sua OAB é nº 45056. O Deputado Roberto Acioli agradeceu e passou a questionar o depoente. Questionado, o Sr. Cláudio Marcelo informou que não tem conhecimento de empresas que atuam de forma irregular ou ilegal, mas afirmou que diversos condomínios passam por dificuldades por falta de profissionais capacitados para administrá-los. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli sobre a existência de relação do depoente com as empresas Garante, Duplique ou Assiscon, o Sr. Cláudio Marcelo informou que seu escritório de advocacia já atuou para a Assiscon, não atuando mais. Questionado ainda sobre o motivo de haver cobranças diversas de assessoria de cobrança, assessoria jurídica e assessoria administrativa na prestação de contas de um mesmo condomínio realizada por sua empresa de forma cumulada, o Sr. Cláudio Marcelo informou que são contratos diferentes, um para administrar, fazer o serviço de administração, RH, folha de pagamento, balancete, livro contábil, assessoria em assembleia; outro contrato para realizar cobranças que é o de assessoria de cobrança, e outro contrato para assessoria jurídica em casos do condomínio com ações trabalhistas, entre outras, cada contrato gera uma despesa, gera honorários, tudo mediante nota fiscal. Na continuidade do questionamento, o Sr. Cláudio Marcelo esclareceu que está se instalando em Curitiba a figura do síndico profissional, o que já existe em outros lugares como São Paulo, são pessoas que estão usando isso como profissão, afirmou que não gosta muito do termo "síndico profissional", pois a lei só prevê que o síndico tem que ser eleito pela assembleia do condomínio, com mandato de um a dois anos, conforme determina a convenção; não é um contrato, é uma eleição por uma assembleia, a lei admite que qualquer um pode ser síndico, pessoa física ou jurídica, motivo pelo qual pode contratar uma administradora para ser síndico. O Deputado Roberto Acioli questionou o depoente sobre o motivo de haver reclamações nesta CPI de que sua empresa não teria fornecido documentos solicitados. O Sr. Cláudio Marcelo afirmou que tais denúncias não procedem, que sua empresa é transparente e sempre fornece todos os documentos solicitados por qualquer condomínio. O Deputado Roberto Acioli informa que está com a denúncia em mãos e solicita ao Presidente que mostre o documento ao depoente. O Presidente determina à secretária que dê vistas do documento ao depoente. O Sr. Cláudio Marcelo afirma que enviou os documentos solicitados na carta e que a informação não procede. O Deputado Roberto Acioli solicitou ao Presidente o encaminhamento de expediente para que a empresa do depoente forneça à CPI os documentos relacionados na denúncia. **O Presidente acatou a solicitação do Deputado Roberto Acioli e determinou que a secretaria encaminhe a solicitação.** O Sr. Cláudio Marcelo ressaltou que não estava dizendo que foi respondido, porque não se lembra da situação, mas não há nada que a pessoa peça e a empresa não forneça. Questionado pelo Presidente o Sr. Cláudio Marcelo informou que não reside no endereço da Rua Amarilis, mas é síndico do condomínio existente lá. O Presidente pede para registrar que anteriormente o depoente havia dito que não concorda que a pessoa não more no prédio onde é síndico, mas o depoente é síndico de um prédio onde não mora. O Sr. Cláudio Marcelo ressaltou que não foi isso que ele havia dito, mas sim que não concordava com a forma de contrato de síndicos profissionais; afirmou que do condomínio que é síndico foi reeleito em maio através de assembleia, que é o formato correto; afirmou que o síndico tem que ser eleito em assembleia, independente se mora no local ou não, qualquer pessoa pode se candidatar a síndico, física ou jurídica; afirmou novamente que o que não concorda é contrato, firmar um contrato de prestação de síndico, afirmando que isto não existe, porque não tem previsão legal, o síndico tem que ser eleito. Questionado pelo Presidente, o Sr. Cláudio Marcelo informou que nem sempre sua empresa faz as ações judiciais e cobrança, depende do contrato de cada condomínio; esclareceu que no Condomínio Amarilis já tinha um contrato de administração com sua empresa antes de ser eleito como síndico e o contrato permaneceu; esclareceu que não firmou o contato com a própria empresa, pois o contrato já existia antes de assumir o mando de síndico; esclareceu que nunca trabalhou em outras empresas administradoras ou garantidoras, mas que prestou serviços como advogado às empresas Assiscon e Pró-Condômino e acredita que tais empresas sejam administradoras de condomínio, não sabendo afirmar com certeza por nunca ter trabalhado dentro das empresas; afirmou ainda ter conhecimento que algumas empresas antecipam as taxas condominiais, mas não soube dizer como funciona por nunca ter participado de tais contratos; esclareceu ainda que quando atuou como advogado das empresas, sempre trabalhou conforme a determinação da Lei Condominial, o artigo 12 da Lei nº 4.591 de 1964, a qual determina que cabe ao síndico efetuar a cobrança das taxas condominiais pelos meios judiciais cabíveis - judiciais ou extrajudiciais; afirmou que todas as cobranças que vieram para o seu escritório de advocacia, independente de quem mandou se a administradora ou a antecipadora, eram do condomínio com procuração do condomínio, para cobrar taxas condominiais; afirmou que suas empresas têm como característica, trabalhar muito para evitar cobrança judicial, visitando constantemente os condomínios, analisando as dificuldades das pessoas; afirmou que possui como regra a facilitação do pagamento para pessoas com problemas de saúde, desemprego, enfim, qualquer situação grave que tenha causado a inadimplência; informou que fez uma campanha há dez dias no Condomínio Amarilis chamando todos os inadimplentes a comparecerem em seu escritório para efetuarem o pagamento nas formas possíveis, mas não há como dar desconto, pois não existe um desconto em condomínio; afirmou que como síndico não é fácil agradar a todos e que seria mais fácil ser Presidente da República do que ser síndico; afirmou que efetua cobranças através de seu escritório de advocacia e também através da administradora, dependendo do contrato que possui com cada condomínio, o síndico é quem decide o tipo de contrato que quer efetuar; afirmou que os síndicos têm total autonomia para decidir sobre formas de pagamento e tudo depende do fluxo de caixa do condomínio. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Cláudio Marcelo informou que possui as empresas C. M. Baiak Serviços Administrativos, que é administradora de condomínios, e a C. M. Baiak Advogados e Associados, e que presta assessoria jurídica ao Condomínio Residencial Buriti, o qual também mantém contrato com a empresa Assiscon, porém suas empresas não possuem qualquer relação negocial com a Assiscon atualmente; esclareceu que no Condomínio Residencial Buriti presta assessoria jurídica geral e não de cobrança, e caso haja ações de cobrança são de períodos em que a Assiscon não atuava no condomínio; afirmou que não sofreu qualquer tipo de perseguição por ter montado sua própria empresa e que nunca participou de reuniões ou eventos de empresas com síndicos. Questionado novamente pelo Presidente o Sr. Cláudio Marcelo informou que como assessoria de cobrança possui mais de 100 processos de cobrança de condomínio, mas como administrador não teve casos que necessitassem de execução; esclareceu que infelizmente o leilão é consequência da execução e que se a pessoa não pagar não há outra alternativa; afirmou que há cerca de três anos teve um processo que estava indo a leilão e chamou o proprietário para acordo, no intuito de evitar a praça, fez o acordo e o proprietário não cumpriu; afirmou que quando atuou para as garantidoras, defendia o interesse das garantidoras, mas que quando recebe procuração do condomínio não procura saber se este condomínio tem garantidora ou não; afirmou que em suas ações são feitas somente as cobranças permitidas em lei, nada mais; não soube informar quantos imóveis já foram leiloados através de suas ações, mas afirmou terem sido muitos, os últimos que se lembra foram na Brigadeiro Franco, e não faz idéia de quantas ações existem atualmente no judiciário paranaense, de cobranças de condomínio. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Cláudio Marcelo Baiak e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente informou que estava na

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, na garantia de autenticidade deste documento, pode ser verificado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, na garantia de autenticidade deste documento, pode ser verificado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1127

pauta a oitiva do representante legal da Assiscon, mas que o sócio não estava presente, apenas o administrador com procuração, acompanhado de um advogado. O Presidente determinou que fosse lido o juramento do representante da empresa, ao que o advogado se manifestou contrariamente à assinatura. O Presidente esclareceu que o teor do juramento é dizer a verdade somente daquilo que sabe, e que não ouviria o depoente sem a assinatura do juramento, questionando o motivo do sócio não estar presente. O Advogado informou que o sócio é um senhor idoso e teve câncer. O Presidente determinou a adequação do termo para ouvir o depoente. O advogado questionou se o depoente seria ouvido na qualidade de investigado. O Presidente informou que o representante da empresa foi convocado na qualidade de investigado. A secretaria adequou o termo de juramento do Sr. Fabiano, representante legal da empresa **Assiscon Serviços de Digitação S/A Ltda – ME**, e realizou a leitura do termo de dizer a verdade, o qual foi devidamente assinado pelo Sr. Fábio. O Presidente passou a questionar o depoente. O Sr. Fabiano informou que é administrador da empresa há 10 anos, não tendo qualquer participação social na empresa; informou que a empresa é uma antecipadora de condomínios, e que possui aproximadamente 30 contratos em Curitiba, região metropolitana e Paranaguá; informou que é feito um contrato com o condomínio, que mensalmente passa para a empresa os valores do rateio, a empresa processa a emissão dos boletos bancários, entrega e distribui aos moradores, o pagamento é feito pelos moradores e posteriormente a empresa repassa os valores pagos e o saldo não pago ao condomínio, descontando o percentual de administração; afirmou que os inadimplentes recebem os boletos futuros com código de barras; e que após um determinado tempo a dívida é encaminhada a um escritório jurídico que não faz parte da empresa Assiscon; informou que não há regra de tempo para encaminhar ao jurídico, que depende da tolerância que o condomínio tenha com tais inadimplentes; afirmou que tudo é negociado na contratação, existindo condomínios que não podem aceitar a inadimplência, e que as decisões não podem partir da empresa, por ser uma reunião de pessoas com legislação específica; afirmou que os ajustes são realizados de forma viável para a empresa e interessante ao cliente; afirmou que o cliente da empresa é a pessoa jurídica do condomínio e não seus moradores individualmente, e que as formas de atuação dependem da necessidade e vontade de cada condomínio, existindo condomínios com 20% de inadimplência e outros com apenas 5%; afirmou que a empresa primeiro recebe os valores dos condôminos e dias depois repassa ao condomínio. O Presidente questionou se a empresa não antecipa os valores. O Sr. Fabiano afirmou que não, informou que o valor antecipado ao condomínio é apenas o correspondente a boletos não pagos, o restante já foi recebido pela empresa; afirmou que a diferença a ser paga ao condomínio às vezes é irrisória; informou ainda que o capital social da empresa registrado é em torno de R$ 5.000,00 a R$ 10.000,00, pois o contrato social é muito antigo, e que a empresa movimenta em torno de R$ 1.000.000,00 ao mês aproximadamente, porém o valor da movimentação não é patrimônio da empresa, nem fluxo de caixa próprio, mas, sim, valores de terceiros; informou que não sabe precisar quais impostos a empresa paga, pois tudo é feito pelo contador, incluindo a emissão das notas fiscais, mas acredita que a empresa esteja enquadrada no Simples, pois a movimentação não é própria da empresa. O Presidente passou a palavra ao Deputado Roberto Aciolli que questionou o nome e o número da OAB do advogado que estava acompanhando o representante da empresa. O advogado informou que se chama Paulo e sua OAB é 56840. O Deputado Roberto Aciolli informou o depoente que a CPI recebeu inúmeras denúncias de que empresas garantidoras e administradoras de condomínios estariam realizando cobranças indevidas e juros abusivos, esclareceu ainda que a CPI não pretende beneficiar "caloteiros", mas, sim, esclarecer os fatos, e caso haja realmente essas cobranças, tomar as providências legais. O Deputado Roberto Aciolli questionou o depoente sobre a existência de boletos da empresa Assiscon sem qualquer discriminação dos encargos cobrados pelo atraso. O Sr. Fabiano informou que sempre que é solicitado, o detalhamento é feito, e que se às vezes o boleto não contém as informações, isto ocorre por questões técnicas bancárias, que não permitem o detalhamento em boletos, porém às vezes a pessoa não tem disponibilidade de ir até o escritório; afirmou que a empresa também está sujeita à legislação, que determina o que é obrigatório colocar em um recibo; afirmou que é impossível atender todas as exigências das pessoas, e acredita que muitos que procuraram a CPI são oportunistas. O Deputado Roberto Aciolli informou que os que forem considerados oportunistas serão desconsiderados nesta CPI. O Sr. Fabiano informou que a empresa compareceu amistosamente para esclarecer os fatos. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Fabiano informou que a discriminação detalhada no boleto é realizada de acordo com o detalhamento enviado pelo condomínio; afirmou que quando o morador solicita, é fornecido documento com o detalhamento; afirmou ainda que a empresa não emite boletos sem código de barras; informou que a empresa às vezes emite alguns avisos nos quais existem valores, porém, não existe o código de barras, por não se tratar de boletos bancários, mas, sim, um informativo de cobrança; afirmou que mensalmente, mesmo pessoas que estejam com ações judiciais, recebem o boleto bancário e têm a oportunidade de pagar, não aumentando, assim, sua inadimplência. Questionado pelo Presidente o Sr. Fabiano afirmou que a empresa só cobra multa de 2% e juros de 1% quando faz a cobrança dos boletos em atraso, mas após determinado período encaminha ao jurídico e a empresa deixa de ter o controle da negociação, mas a cobrança continua sendo realizada no que determina a lei e honorários do advogado que está negociando; afirmou que a arrecadação da empresa está atrelada somente aos juros, atualização monetária e à multa, sendo a remuneração da empresa contratualmente definida; informou que no período em que trabalha na empresa teve conhecimento apenas de três casos de imóveis que foram a leilão; o depoente informou ainda que a empresa cobra de 1 a 7% pelo contrato de antecipação, de acordo com o perfil de cada um e do risco que o condomínio apresenta para a empresa; afirmou que a empresa corrige o fluxo de caixa do condomínio; o depoente informou que é formado em Administração e que se os síndicos tivessem o seu conhecimento, não precisariam da empresa onde trabalha; esclareceu que em um condomínio com vencimento dia 10, os moradores já receberam o boleto dia 25 e os pagamentos passam a entrar no caixa da empresa até o dia 10, a empresa repassa o valor para o condomínio por volta do dia 12 ou 15, complementando apenas o que ainda não foi pago pelos moradores; informou que a taxa cobrada depende do contrato firmado, sendo uma livre negociação de mercado; o depoente reforçou que a antecipação só ocorre sobre o saldo, supondo que o rateio de um condomínio seja R$ 10.000,00, a taxa administrativa contratual da empresa seria R$ 1.000,00, assim a empresa só precisa repassar ao condomínio R$ 9.000,00, no dia do vencimento se a empresa já tiver arrecado R$ 8.000,00 terá que dispor apenas de R$ 1.000,00 próprios para integralizar e repassar os R$ 9.000,00 ao condomínio; afirmou que não se trata de empréstimo, mas, sim, antecipação de valores; informou ainda que o escritório de advocacia que representa a empresa atualmente, é o Nunes Pereira Advogados Associados. Questionado pelo Deputado Roberto Aciolli o Sr. Fabiano informou que o Sr. Cláudio Marcelo Baiak prestou serviços advocatícios para a empresa há alguns anos, não possuindo mais relação com a empresa; informou que existem condomínios onde a Assiscon atua e talvez a Baiak preste assessoria, mas são contratos independentes, como exemplo informou que no Condomínio Santa Efigênia da Graciele Besson isto ocorreu por um período, mas atualmente a Assiscon não atua mais em tal condomínio; afirmou que nos casos citados a empresa não tem qualquer relação ou conhecimento do teor e funcionamento do contrato dos condomínios com a Baiak; afirmou que a área de atuação da empresa dentro do condomínio, é muito específica, atuando somente na parte do fluxo de caixa, as questões jurídicas paralelas, o convívio das pessoas no dia a dia não dizem respeito à empresa. O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar o depoente com permissão do Presidente. Questionado, o Sr. Fabiano esclareceu que existem diversos fatores que determinam a análise de qual será a taxa de remuneração de cada contrato, alguns dos fatores seriam a origem do condomínio, sua classe social, sua forma de instalação; afirmou que condomínios de Cohab são de alto risco, por serem condomínios com muitos problemas; afirmou novamente que a empresa faz correção do fluxo de caixa, antecipando os valores necessários, dando a esta população a condição de gestão e vida digna, tendo água e luz, pois sem a empresa o condomínio não teria condições para tanto; esclareceu que os boletos de condomínios são emitidos em favor da Assiscon e o valor entra na conta da empresa que depois repassa o valor ao condomínio; afirmou que em casos de negociação de débito não há como reduzir o valor para quitação, o que causaria uma incerteza nos condôminos, que deixariam de pagar a taxa condominial para pagar com atraso em valores menores; afirmou que muitas vezes a empresa é procurada com propostas de parcelamentos absurdas e estas não são aceitas; afirmou que nas ações judiciais de cobrança os valores são recebidos pelo advogado, que retira os honorários advocatícios e repassa os valores para a empresa, pois como a empresa já antecipou ao condomínio o valor, tem que retornar para o caixa da empresa; informou que na existência de valores não antecipados e antecipados na mesma ação judicial, o advogado irá calcular quanto é devido ao condomínio e quanto é devido à empresa; afirmou que embora haja a previsão contratual de suspensão de antecipação após tal período de inadimplência, a empresa dificilmente suspende a antecipação, sendo uma questão administrativa entre a empresa e o condomínio, que se lembra apenas de dois ou três condomínios onde a antecipação foi interrompida pela empresa. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Fabiano e agradeceu a presença. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente convidou o Sr. Luiz Fernando de Queiroz, sócio e representante das empresas **Garante e Duplique**, para compor a Mesa,a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pelo Sr. Luiz Fernando de Queiroz. O Presidente agradeceu a presença, esclareceu ao Sr. Luiz Fernando que o intuito desta CPI é debater os problemas da sociedade e, neste caso especificamente, a questão que envolve garantidoras de condomínio, informou que a CPI recebeu muitas denúncias, muitas reclamações, e ressaltou que o Deputado Roberto Aciolli tem sido muito enfático em afirmar que a CPI não quer e não pode viabilizar o calote, beneficiando quem não paga suas contas, mas precisa analisar a situação e dar uma resposta à sociedade nesse segmento. O Presidente solicitou ao Sr. Luiz Fernando que fizesse um relato de sua empresa, garantidora e como é o funcionamento deste segmento. **O Sr. Luiz Fernando de Queiroz** passou a informar que a ideia de fazer a cobrança garantida de condomínio foi sua, há mais de 30 anos, embora tenha sofrido algumas desvirtuações; informou que foi uma ideia no sentido de facilitar a vida do condomínio, porque o condomínio é diferente de uma empresa, no condomínio não existe a venda de um produto, ou a venda de um serviço, o condomínio não faz o seu preço, é uma mera divisão de despesas entre todos os moradores, condôminos; afirmou que como o condomínio não tem crédito normalmente em bancos, por não ter lucro, é muito penoso ser síndico, ser um administrador de condomínio quando a receita não vem integralmente no final do mês; afirmou que não adianta aprovar uma taxa no valor de X, Y, ou fazer um rateio de despesa, como são feitos nos condomínios em Curitiba, e ao final do mês o síndico receber 80% da previsão de arrecadação; afirmou que por outro lado o condomínio tem os seus direitos, seus poderes, podendo recorrer à Justiça para a cobrança, mas que todos sabem que é um processo mais demorado, e ao final do mês o condomínio tem que pagar o salário dos funcionários, tem que pagar a Copel, tem que pagar a Sanepar, tem que pagar a empresa conservadora dos elevadores, entre outros, e o síndico não tem de onde tirar o dinheiro; informou que como advogado, na época, achou que a melhor maneira de resolver o problema do condomínio seria adiantar o valor devido ao condomínio, ao invés de esperar o transcurso da ação, fazendo uma prestação antecipada de contas para o condomínio, o síndico já receberia por conta do que o advogado viria a receber posteriormente; afirmou que desde então suas empresas atuam desta forma, e que surgiram vários concorrentes no Paraná e em outros Estados. O Presidente questionou o depoente sobre qual o procedimento de suas empresas para realizar a cobrança dessas taxas que foram garantidas para o condomínio, quando os moradores estão em atraso. O Sr. Luiz Fernando informou que responde apenas pela Garante e Duplique, que são as empresas que foi intimado para representar, não podendo responder por outras empresas, nem direta, nem indiretamente; afirmou que a prestação antecipada de contas é feita no dia do vencimento da conta, ou pouco dias depois; afirmou que na Garante e na Duplique, por praxe, embora varie de um escritório para outro, é feito depois a cobrança normal, a cobrança como o condomínio faria; inclusive realizada em nome do condomínio; afirmou que as empresas não se sub-rogam no crédito, por ser meramente um pagamento antecipado, prestação de contas antecipada; afirmou que não se espera o pagamento pelo condômino para prestar contas ao síndico; afirmou que a cobrança é amigável durante três, quatro, cinco, seis meses ou excepcionalmente mais; afirmou que é preciso esperar um pouco para entrar na justiça, em vista das custas e dos valores baixos das parcelas de condomínio, porém não espera muito para não acumular demais e o devedor não conseguir pagar. O Presidente questionou o depoente sobre a forma dos cálculos, tendo em vista reclamações de dívidas que de R$ 4.000,00 foram para R$ 12.000,00, de R$ 12.000,00 para R$ 17.000,00 e assim por diante. O Sr. Luiz Fernando informou

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1134

que a taxa de condomínio vence todo mês, é uma taxa que vai se acumulando; se alguém deve uma taxa básica de R$ 300,00 de condomínio, após seis meses, ao entrar com a ação, são R$ 1.800,00 mais juros de mora legal de 1% ao mês e a correção pelos índices oficiais, assim se essa ação durar cinco anos, são 60 meses, já soma R$ 18.000,00; afirmou que desta forma a ação iniciou com uma taxa de R$ 1.800,00 e depois de cinco anos está em R$ 18.000,00 só de valor principal. O Presidente questionou se a empresa não recebe a taxa atual na pendência de taxas atrasadas. O Sr. Luiz Fernando informou que a política da Garante e da Duplique e receber uma atual e outra atrasada, no caso de formalização de acordos, mas que em princípio preferem não receber a atual quando tem taxas atrasadas, por existir um artigo do Código Civil que diz que o recebimento da taxa atual presume a quitação das anteriores; afirmou que por esse motivo só mediante acordo é que as empresas aceitam o pagamento atual juntamente com parcelas em atraso. O Deputado Paranhos informou que, enquanto Presidente da Comissão de Defesa do Consumidor e Presidente desta CPI, recebeu reclamações no sentido de que a não emissão dos boletos de taxas atuais com código de barras se torna uma barreira ao pagamento, forçando a inadimplência. O Sr. Luiz Fernando informou que a empresa já vem mudando sua política de cobrança, afirmando que até uns 10 anos atrás havia uma rigidez maior com relação a isso, se estava atrasado não recebia sem pagamento das anteriores; afirmou que embora correndo o risco de ter que provar em juízo qual parcela não foi paga, atualmente as empresas estão mais flexíveis nesse ponto; informou que é editor da *Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo*, uma revista trimestral editada em Curitiba, que circula no Brasil e em Portugal, voltada aos direitos do consumidor em um nível mais intelectual; afirmou que por influência da revista houve uma mudança de mentalidade e comportamento da empresa, preferindo correr o risco para atender, principalmente, o cliente; deixou claro que não estava falando de consumidores, mas, sim, clientes; afirmou que a Garante e a Duplique têm clientes, não têm consumidores. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando informou que a empresa não faz cobrança judicial, mas, sim, advogados de fora da empresa, que a empresa só faz a antecipação; informou que é o próprio grupo jurídico, do qual faz parte, ou outros escritórios de advocacia que são contratados, terceirizados, conforme o escritório que fazem a cobrança judicial; informou ainda que os escritórios têm liberdade para escolher seus próprios advogados. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando informou que suas garantidoras são empresas normais que pagam ISS e IR, e que, salvo engano, o recolhimento é realizado por lucro presumido; afirmou que o capital social registrado da empresa Garante deve ser em torno de R$ 500.000,00, por ter mais de 30 anos e só ter sido alterado umas duas vezes; afirmou que a movimentação é dinheiro rotativo, o vencimento do condomínio é dia 7 e o repasse é feito dia 11, a empresa fica com 5% ou 6% dependendo do contrato; informou que em caso de êxito de cobranças judiciais o escritório de advocacia retira um percentual pelo serviço e repassa o valor para a empresa. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Luiz Fernando informou que foi idealizador das garantidoras e que a concorrência não prejudicou suas empresas, mas sim, ajudou a expandir a idéia e o mercado, sendo partidário de quanto mais concorrência melhor; afirmou que não há um monopólio desse mercado atualmente; informou que quando fundou a empresa Garante esta detinha 100% do mercado, embora atuasse em apenas 1% dos condomínios existentes, mas pouco tempo depois surgiram os primeiros concorrentes e a participação de suas empresas diminuiu; afirmou que suas empresas não perderam mercado, ao contrário, aumentou o número de condomínios que contratam garantidoras, que em Curitiba antes, apenas 10% dos condomínios contratavam garantidoras e atualmente 20 a 30% dos condomínios realiza essa contratação e suas empresas detêm 50% desse mercado; informou que a Garante e a Duplique não são administradoras de condomínios, apenas garantidoras, e nunca realizaram administração de qualquer condomínio. O Presidente questionou se o segmento da administração é ruim, ao que o Sr. Luiz Fernando afirmou que não, mas não quer que suas empresas misturem as atividades, pois tem que haver foco no que fazem; afirmou ainda que suas empresas estão atuando no Rio de Janeiro há quatro anos, possuindo nove escritórios pequenos, e naquele Estado ainda não há concorrentes, pois os concorrentes sabem que o mercado lá é difícil. O Deputado Roberto Acioli ressaltou que a CPI tem o intuito de esclarecer o máximo de informações. O Sr. Luiz Fernando afirmou que é a favor da CPI; informou que desde o início da CPI seus funcionários ficaram apavorados, mas o depoente afirmou que não há nada a esconder e que se a CPI realmente cumprir seu papel e ajudar a moralizar o mercado imobiliário de Curitiba, é excelente, motivo pelo qual está a favor da CPI. O Deputado Roberto Acioli questionou se a empresa antecipa recursos ao condomínio e depois cobra juros sobre isso ao que o Sr. Luiz Fernando confirmou. O Deputado Roberto Acioli questionou o depoente sobre como é considerado quem empresta dinheiro e cobra juros sobre o empréstimo. O Sr. Luiz Fernando afirmou que suas empresas não emprestam dinheiro, mas realizam prestação antecipada de contas, antecipando recursos ao condomínio, e depois cobra acrescido dos juros legais. O Deputado Roberto Acioli questionou se a prática de empréstimo e cobrança de juros sem ser instituição bancária não seria agiotagem. O Sr. Luis Fernando informou que não, pois os juros são os legais, não sendo usura de forma alguma, mas apenas a correção monetária mais os juros de 1% ao mês; não antecipação antes do vencimento do condomínio, pois se houvesse seria uma espécie de desconto de título, e daí poderiam considerar operação financeira, o que não é o caso. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Luiz Fernando informou que os 11 escritórios da Garante e da Duplique possuem milhares de ações de cobrança no Judiciário, mas que o número de processos que chega em uma arrematação em leilão não chega a 1% dos casos, pois na maioria há o pagamento ou a realização de acordos; informou que as empresas não arrematam imóveis, e o depoente também não possui qualquer imóvel arrematado em leilões de suas ações de cobrança.O Deputado Roberto Acioli informou o depoente sobre a existência de um boleto com vencimento em 08/05/2014, onde consta que após o dia 13 de maio a empresa só recebe acrescido de multa, juros e encargos, questionando o depoente sobre o que seriam esses encargos descritos no boleto. O Sr. Luiz Fernando afirmou que encargos são o ressarcimento das despesas que o credor teve em função da inadimplência, estando previsto no Código Civil, cujo artigo diz que quando se dá causa ao prejuízo de alguém, tem-se que ressarcir aquele prejuízo ocasionado em função disso. Questionado pelo Deputado Roberto Acioli o Sr. Luiz Fernando afirmou que as denúncias tem que ser investigadas, tem que ser analisados os processos e verificar se houve excessos, responsabilizando quem cobrou a mais; questionado sobre o que seria "taxa de contingência", o Sr. Luiz Fernando informou que é uma taxa instituída pelo condomínio para garantir uma reserva financeira para emergências e situações de risco, e que se o condomínio tiver uma boa reserva de contingência não precisará da garantidora, assim como não precisará se não houver inadimplência. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando afirmou que o mercado de administração de condomínios necessita de moralização, pois muitas empresas praticam o superfaturamento e o sobrepreço, e o problema no Brasil é que todo mundo quer ganhar comissão por fora, existem síndicos e empresa usando a verba do condomínio para receber comissões por serviços prestados por terceiros, afirmando que suas empresas não recebem nem pagam comissão a ninguém. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando informou que suas empresas não dificultam o pagamento, porém se a pessoa estiver devendo R$ 50.000,00 e quiser pagar R$ 100,00 por mês, não há como aceitar, pois não cobre nem o juros de 1%, porém já fizeram acordos em até 60 parcelas, havendo um fora dos padrões que foi realizado em 100 meses. O Deputado Roberto Acioli questionou o depoente se ele tinha conhecimento da denúncia de uma senhora cuja dívida iniciou em R$ 2.000,00 e chegou a R$ 200.000,00, vindo a perder seu imóvel, na Avenida Vicente Machado. O Sr. Luiz Fernando informou que nesse caso, após 17 anos, a dívida somou cento e poucos mil reais; afirmou que a pessoa passou 17 anos sem pagar o condomínio e sem pagar a prestação da Cohab, levando a dívida a ser executada e o imóvel leiloado, com o despejo por oficial de justiça dentro do processo legal; afirmou que o aumento da dívida ocorreu pela cumulação das parcelas de todos os anos; afirmou que se houver nos processos da Garante ou da Duplique pessoas que tenham pago qualquer valor acima da correção monetária de 1% ao mês e honorários, é só falar que as empresas resolverão o caso; **solicitou que se houver qualquer cliente que tenha pago algo ilegal que seja comunicado, que será devolvido na hora, sem a necessidade de entrar em juízo.** O Dr. Bruno de Almeida Passadore pediu a palavra para questionar o depoente o que foi permitido pelo Presidente. Questionado, o Sr. Luiz Fernando informou que a Garante e a Duplique devem ter em torno de 1 mil contratos com condomínios, e acredita que juntando os seis escritórios da Garante e os cinco da Duplique em Curitiba, as empresas possuem a maior parte do mercado da região, existindo no mercado a Pró-Condômino e a Assiscon; informou que sua esposa Ellin Talarek de Melo é sócia da empresa Garante, da Duplique e também da empresa Pró-Condômino, não possuindo outro parente que atue na área; afirmou que não existe união entre as empresas, mas, sim, concorrência, porém o depoente, por ser o fundador, acredita que exerce influência como mentor da ideia, mas não tem poder de impor nenhum tipo de padrão ao mercado; informou que existe mais de 10 mil condomínios em Curitiba, e que as empresas Garante e Duplique juntas possuem 10% do mercado; afirmou que os funcionários são orientados a informar o cliente da situação da cobrança, mesmo que esteja em juízo, informando as fases processuais. O Dr. Bruno questionou se é procedente a denúncia de que suas empresas induzem o devedor a vender o imóvel e teriam compradores aptos para tanto. O Sr. Luiz Fernando informou que não procede a informação, mas que em situações onde a dívida seja maior que o valor do imóvel ou próximo ao valor, as empresas procuram auxiliar o cliente, pois se o imóvel for a leilão o preço arrecadado será menor, em torno de 60% e a pessoa não vai receber nada, mas se vender pelo valor real, pode não ter um prejuízo tão grande; afirmou que procuram auxiliar os devedores em casos extremos, para que vendam o imóvel, paguem a dívida e ainda receberem alguma coisa, fato melhor que deixar o imóvel ir para leilão, que é o pior cenário; afirmou que não há intermediação, mas, sim, indicação ou solicitação, conforme o escritório, e que possíveis compradores são encontrados através de corretores de imóveis que procuram as empresas; informou que o mercado de arrematação de imóveis varia conforme o mercado imobiliário, mas não conhece nenhuma empresa especializada no ramo; informou que conhece a empresa Jacomel Imobiliária apenas de nome, não sabendo informar quem são; questionado pelo Dr. Bruno sobre a forma de remuneração de suas empresas, o Sr. Luiz Fernando informou que as taxas variam de 5% a 7% em Curitiba e no Rio de Janeiro de 6% a 9%, em função dos custos serem mais altos; informou que a remuneração do contrato varia de acordo com o mercado e de acordo com o percentual de inadimplência do condomínio, e não há diferenças por classe social, sendo que suas empresas cobram no mínimo 5%; afirmou que o serviço prestado pela empresa não é seguro nem *factoring*, mas apenas antecipação de contas, e que os boletos pagos são contabilizados na conta da empresa, pois já foram antecipados ao condomínio; informou que na cobrança de taxas em atraso é cobrado reembolso das despesas extra-judiciais e quando há processo é cobrado honorários do advogado; informou que atuou muito tempo como advogado e atualmente está semi-aposentado, não sendo patrono de nenhuma demanda atualmente, ainda que seu nome conste de procurações, pois não atua diretamente; afirmou que não é dupla cobrança receber a taxa do condomínio e depois os encargos dos condôminos, pois o condomínio paga pelo serviço de emissão da taxas e recebimento dos valores, além disso, tem que ser feita a cobrança no banco ou no escritório, pois o pagamento pode ser realizado inclusive aos sábados nos escritórios da Garante e da Duplique; informou que a partir do momento que o síndico subestabeleceu para a empresa fazer a cobrança, não poderá mais fazer qualquer acordo ou recebimento, pois a empresa já adiantou o valor ao condomínio; afirmou não haver sub-rogação nem cessão de crédito por não constar do contrato, representando vontade das partes; afirmou que há prestação de contas antecipada e com o fato da antecipação dos valores, a empresa passa a ser dona dos valores que serão pagos pelos condôminos e o síndico não pode fazer acordos por ter contratado a empresa para fazer a cobrança e já recebeu o dinheiro adiantado; informou que caso o síndico realize cobrança, terá que prestar contas para a empresa, sob pena do condomínio receber duas vezes, uma da empresa e outra do condômino; informou que quem escolhe os advogados ou escritórios de advocacia para mover ações judiciais de cobrança são os escritórios das empresas e não os condomínios; informou que normalmente são antecipadas até 12 taxas inadimplidas, mas por vezes há acordos com os síndicos e ultrapassam esse limite; esclareceu que os valores recebidos em ações judiciais são do condomínio que repassa para a empresa. Questionado pelo Dr. Bruno o Sr. Luiz Fernando esclareceu que na verdade os advogados contratados pela empresa levantam o alvará judicial e prestam contas para a empresa e não ao condomínio, pois este já recebeu na antecipação. Questionado pelo Presidente o Sr. Luiz Fernando informou que já ouviu falar de empresas que chegam a oferecer laptop para síndicos, e vantagens de taxas para conquistar clientes, mas que suas empresas não praticam este ato, suas empresas não recebem qualquer benefício para aumentar a clientela, e também não oferecem nenhum benefício a síndicos; afirmou que se isto estiver

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1144

acontecendo, a CPI deve tomar providências para moralizar o mercado. O Presidente questionou o depoente se suas empresas concordariam em assinar um TAC e participar de um mutirão para resolver os problemas em andamento. O Sr. Luiz Fernando afirmou que não haveria problemas, teria que analisar os termos, mas a princípio suas empresas participariam, e que pessoas que tenham pagado a mais, poderiam procurar sua empresa para solicitar o ressarcimento sem problemas. O Presidente deu por encerrado o depoimento do Sr. Luiz Fernando de Queiroz. Na sequência, o Presidente esclareceu que a CPI concluiu sua fase de inquérito e iniciaria a elaboração do relatório, propondo aos membros a elaboração de um Termo de Ajuste de Conduta, incluindo um mutirão de conciliação em parceria com a Defensoria Pública. Ato contínuo, o Presidente colocou a proposta em discussão a qual foi aprovada por unanimidade. Dando continuidade, o Presidente pediu ao Relator que fizesse a leitura da Ata da reunião anterior para aprovação. O Relator, Deputado Roberto Aciolli, fez a leitura da Ata, a qual, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

114448/2014

Publicações Administrativas

Atos de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1550/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 8353 em 15 de outubro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que ELI HANNEMANN, Matrícula nº 41.002, servidora do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotada na PROCURADORIA GERAL, estará em gozo do saldo de férias conforme a Portaria nº 453/2014, a partir de 17/11/2014 até 25/11/2014.

Palácio XIX de Dezembro, em 17 de novembro de 2014.
BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1574/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 8911 em 3 de novembro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que TEREZINHA BECKER LOPES, Matrícula nº 40.509, servidora do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotada na DIRETORIA ADMINISTRATIVA, estará em gozo de férias referente ao exercício 2014, a partir de 20/11/2014 até 19/12/2014, com pagamento da gratificação referente ao terço de férias em novembro de 2014.

Palácio XIX de Dezembro, em 17 de novembro de 2014.
BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1575/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 9305 em 12 de novembro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que SOLANGE MARIA MARIOTTI, Matrícula nº 40.183, servidora do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotada no Gabinete do Deputado LINDSLEY SILVA RASCA RODRIGUES, estará em gozo de férias referente ao exercício 2014, a partir de 05/01/2015 até 03/02/2015, com pagamento da gratificação referente ao terço de férias em dezembro de 2014.

Palácio XIX de Dezembro, em 17 de novembro de 2014.
BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1576/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 9110 em 6 de novembro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que EDSON CARLOS BERNARDELLI, Matrícula nº 41.054, servidor do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotado na 2ª SECRETARIA, estará em gozo de férias referente ao exercício 2014, a partir de 05/01/2015 até 03/02/2015, com pagamento da gratificação referente ao terço de férias em dezembro de 2014.

Palácio XIX de Dezembro, em 17 de novembro de 2014.
BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1577/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 8204 em 9 de outubro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que PAULO AFONSO LOYOLA, Matrícula nº 40.883, servidor do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotado na PROCURADORIA GERAL, estará em gozo do saldo de férias conforme a Portaria nº 1347/2014, a partir de 10/11/2014 até 23/11/2014.

Palácio XIX de Dezembro, em 17 de novembro de 2014.
BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1629/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições, com base no que dispõe o art. 252, da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 9215, em 11 de novembro de 2014,

RESOLVE:

Conceder licença médica para tratamento de saúde, à servidora ANGELINA KIERDEL, Matrícula nº 40.920, de 8 (oito) dias, no período de 08/11/2014 a 15/11/2014, bem como conceder 3 (três) horas por dia durante 30 (trinta) dias, no período de 17/11/2014 a 16/12/2014. Conforme comprovante de licença nº 790/14 – SEAP/DIMS.

Palácio XIX de Dezembro, em 17 de novembro de 2014.
BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1633/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 8894 em 03 de novembro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que CRISTIANE JUK, Matrícula nº 5592, servidora do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotada na ADMINISTRAÇÃO, estará em gozo de férias referente ao exercício 2013, a partir de 12/11/2014 até 11/12/2014, com pagamento da gratificação referente ao terço de férias em novembro de 2014.

Palácio XIX de Dezembro, em 12 de novembro de 2014.
BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1662/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 8895 em 03 de novembro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que CRISTIANE JUK, Matrícula nº 5592, servidora do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotada na ADMINISTRAÇÃO, estará em gozo de férias referente ao exercício 2014, a partir de 12/12/2014 até 10/01/2015, com pagamento da gratificação referente ao terço de férias em dezembro de 2014.

Palácio XIX de Dezembro, em 13 de novembro de 2014.
BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

114451/2014

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, declara a(s) autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1154

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.3 – DAS REUNIÕES EXTRAORDINÁRIAS

CPI DOS CONDOMÍNIOS

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 116

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.3 .1– DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA.



Na data de 25 de junho de 2014, na sala de reuniões do Plenário, realizou-se a 1ª Reunião Extraodinária da CPI, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 117

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 1ª Reunião Extraordinária
da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze, às 16h30min, na Sala de Reuniões anexa ao Plenário, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Tadeu Veneri, Nelson Luersen e Luiz Claudio Romanelli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima e Rasca Rodrigues. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a 1ª Reunião Extraordinária da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato contínuo, o Presidente esclareceu sobre a necessidade de deliberação, com urgência, sobre o calendário dos atos da CPI, tendo em vista os últimos acontecimentos gerados pelas enchentes no Estado, bem como o início da Copa do Mundo de Futebol, que alterou o horário de funcionamento desta Casa de Leis em alguns dias, fatos que forçaram o cancelamento de reuniões desta CPI, que precisarão ser redefinidas; informou ainda que a secretaria da CPI constatou que, com as datas e horários previstos para a realização dos próximos jogos da Copa do Mundo, agenda de reuniões da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, e interdição do Plenarinho para reforma, não há disponibilidade de datas, horários e locais para realização de reunião com oitiva de depoentes no mês de julho, o que levará as próximas reuniões para o mês de agosto, após o recesso parlamentar; esclareceu ainda que até o momento não houve aprovação da Mesa Executiva desta Casa de Leis para a promoção do plano de mídia de chamamento ao mutirão de conciliação pretendido por esta Comissão, o que inviabiliza sua realização neste interim. *Após as explicações, o Presidente propôs a suspensão dos trabalhos desta CPI a partir do dia primeiro de julho até o dia quatro de agosto deste ano, quando se retomam os trabalhos parlamentares após o recesso regimental, com o intuito de que esta Comissão não venha a ser prejudicada por questões que fogem do controle destes Parlamentares.* **O Presidente colocou a proposta em discussão, a qual foi aprovada por unanimidade dos presentes.** Dando continuidade à reunião, o Presidente informou que já foi elaborado um novo cronograma de trabalho, considerando a suspensão hora aprovada, e solicitou a secretária da Comissão que distribuísse cópia aos

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1187

Deputados para que estes tomem ciência do calendário proposto, e havendo a concordância assinem o Ofício nº 00047/2014 desta CPI, para que seja anexado aos arquivos da Comissão. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 194

PROJETO DE LEI 294/2013. Autor: Paranhos. *Institui a semana de conscientização e combate a anorexia, bulimia e transtornos alimentares no Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. PÉRICLES DE MELLO. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 19- PROJETO DE LEI 260/2014. Autor: Luiz Eduardo Cheida.** *Data de infraestrutura Cicloviária rodovias, avenidas e ruas de áreas urbanas em território paranaense e dá outras providências.* **RELATOR: DEP. PASTOR EDSON PRACZYK. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. 20- PROJETO DE LEI 206/2014. Autor: Ney Leprevost.** *Fica instituído, no âmbito do Estado do Paraná, a obrigatoriedade de afixar nos elevadores de edifícios comerciais placas alertando sobre as consequências da discriminação e preconceito.* **RELATOR: DEP. TADEU VENERI. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. 21- PROJETO DE LEI 742/2013. Autor: Toninho Wandscheer.** *Inclui o parágrafo 9° ao art. 2° da lei n° 16.595 de 26 de outubro de 2010.* **RELATOR: DEP. LUIZ CLAÚDIO ROMANELLI. PARECER: CONCEDIDO VISTA ao Dep. Ademar Traiano. 22- PROJETO DE LEI 363/2014. Autor: Tadeu Veneri.** *Inclui o dia 19 de agosto como dia estadual de luta da população em situação de rua no calendário oficial do Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. ALEXANDRE CURI. PARECER: ADIADO pela ausência do Relator. 23- PROJETO DE LEI 383/2014. Autor: André Bueno.** *Institui o benefício assistencial de caráter financeiro nos casos de gestação múltipla no Estado do Paraná e estabelece outras providências.* **RELATOR: DEP. TERCÍLIO TURINI. PARECER: ADIADO pelo Relator. 24- PROJETO DE LEI 422/2014. Autor: Dep. Valdir Rossoni.** *Declara de Utilidade Pública O Instituto Polo Internacional Iguassu, com sede e foro no município de Foz do Iguaçu.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 25- PROJETO DE LEI 276/2014. Autor: Dep. Caito Quintana, Dep. Tadeu Veneri, Dep. Anibelli Neto, Dep. André Bueno, Dep. Pedro Lupion e Dep. Cantora Mara Lima.** *Alteração a Lei n° 1.713, de 16 de janeiro de 1954, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL c/ Emenda - Aprovado. 26- PROJETO DE LEI 393/2014. Autor: Dep. Tadeu Veneri, Dep. André Bueno, Dep. Cantora Mara Lima, Dep. Pedro Lupion e Dep. Tercílio Turini.** *Alteração da Lei n° 9.107, de 30 de outubro de 1989, que concedeu título de utilidade pública e autorizou a doação de imóveis.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado.** Nada mais havendo a tratar e, para constar e produzir efeitos legais, lavrei a presente ata que após lida e aprovada, será assinada pelo Presidente e por mim, Caline Favretto Gondim, Coordenadora desta Comissão.___

Dep. Nelson Justus
Presidente

Caline Favretto Gondim
Coordenadora Mat. 6246___

112004/2014

Comissões Especiais

Ata da 1ª Reunião Extraordinária
da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze, às 16h30min, na Sala de Reuniões anexa ao Plenário, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Tadeu Veneri, Nelson Luersen e Luiz Claudio Romanelli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima e Rasca Rodrigues. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a 1ª Reunião Extraordinária da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato contínuo, o Presidente esclareceu sobre a necessidade de deliberação, com urgência, sobre o calendário dos atos da CPI, tendo em vista os últimos acontecimentos gerados pelas enchentes no Estado, bem como o início da Copa do Mundo de Futebol, que alterou o horário de funcionamento desta Casa de Leis em alguns dias, fatos que forçaram o cancelamento de reuniões desta CPI, que precisarão ser redefinidas; informou ainda que a secretaria da CPI constatou que, com as datas e horários previstos para a realização dos próximos jogos da Copa do Mundo, agenda de reuniões da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, e interdição do Plenarinho para reforma, não há disponibilidade de datas, horários e locais para realização de reunião com oitiva de depoentes no mês de julho, o que levará as próximas reuniões para o mês de agosto, após o recesso parlamentar; esclareceu ainda que até o momento não houve aprovação da Mesa Executiva desta Casa de Leis para a promoção do plano de mídia de chamamento ao mutirão de conciliação pretendido por esta Comissão, o que inviabiliza sua realização neste interim. *Após as explicações, o Presidente propôs a suspensão dos trabalhos desta CPI a partir do dia primeiro de julho até o dia quatro de agosto deste ano, quando se retomam os trabalhos parlamentares após o recesso regimental, com o intuito de que esta Comissão não venha a ser prejudicada por questões que fogem do controle destes Parlamentares.* **O Presidente colocou a proposta em discussão, a qual foi aprovada por unanimidade dos presentes.** Dando continuidade à reunião, o Presidente informou que já foi elaborado um novo cronograma de trabalho, considerando a suspensão hora aprovada, e solicitou a secretária da Comissão que distribuísse cópia aos Deputados para que estes tomem ciência do calendário proposto, e havendo a concordância assinem o Ofício nº 00047/2014 desta CPI, para que seja anexado aos arquivos da Comissão. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO TADEU VENERI
Membro

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

112005/2014

Ata da 3ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos vinte e nove dias do mês de abril do ano de dois mil e quatorze, às 09h30min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Cantora Mara Lima, Rasca Rodrigues e Tadeu Veneri, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Andre Bueno e Tenio Kato. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito. Ato continuo, o Deputado Paranhos informou aos membros presentes que conforme deliberação anterior daria início aos depoimentos de pessoas que têm denúncias sobre a questão dos condomínios, e que nesta data serão ouvidos os primeiros depoimentos, estando presentes para tanto a Sra. Lourdes Alves Pereira, Marilene Novaes, Graciele Besson e Fábio Adriano Wzorec, solicitando que a leitura da Ata da reunião anterior seja feita ao final dos depoimentos. Na sequência, abriu a palavras aos Deputados antes de começar a ouvir os colaboradores. O Deputado Tadeu Veneri e a Deputada Cantora Mara Lima abriram mão, sendo dada a palavra ao Deputado Roberto Aciolli, que cumprimentou os presentes e também abriu mão, para dar início aos depoimentos. Em seguida, o Presidente, convidou a Sra. Lourdes Alves Pereira para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Lourdes Alves Pereira. O Presidente agradeceu a presença da depoente e esclareceu que a comissão tem o intuito de ouvir e tomar providências quanto ao que estiver errado e abriu a palavra para a depoente. **A Sra. Lourdes Alves Pereira** prestou depoimento e esclareceu que tinha um apartamento e, quando o esposo faleceu, passou por dificuldades financeiras, atrasando o pagamento dos condominios; que sua divida de seis mil reais teria subido para duzentos mil; que fez acordo com o sindico e pagava a ele para que ele repassasse para a empresa administradora, a Duplique; que não recebeu mais cobrança e, há aproximadamente dois anos, foram policiais em sua casa às seis horas da manhã e a mandaram sair; que não conseguiu levar quase nada e hoje mora de favor. Questionada pelo Presidente Deputado Paranhos, a Sra. Lourdes esclareceu que o apartamento era no edifício Arco-iris e que, inicialmente, pagava o condomínio para uma empresa e só começou a pagar para o sindico quando fez um acordo com ele. Questionada pelo Deputado Roberto Aciolli, a Sra. Lourdes informou que o sindico deveria repassar o valor pago por ela para a empresa Duplique, que quando a tiraram do apartamento, ela estava pagando os condominios ao sindico, mas este não lhe dava recibo; que não sabe se o despejo foi por ação judicial; que havia contratado um advogado mas ele não fez nada; que os policiais estavam fardados. Questionada pelo Deputado Tadeu Veneri, a Sra. Lourdes informou que um dos homens que a retirou do apartamento se chamava Amauri, e que o sindico falou que ela tinha que sair, que outras pessoas já foram despejadas do mesmo condominio; que quando foram no apartamento não lhe deram nenhum papel, simplesmente a mandaram sair. **O Deputado Tadeu Veneri sugeriu no Presidente e ao Relator que fosse convocado o sindico do condomínio para ser ouvido pela CPI para prestar esclarecimentos, o que foi acatado pelos membros presentes.** Dando continuidade ao depoimento, questionada pelo Presidente, a Sra. Lourdes informou que atrasou mais ou menos um ano o pagamento do condominio após o falecimento do marido, e que quando atrasou não recebia mais os boletos do condominio e que não recebeu qualquer carta de cobrança. Questionada pela Deputada Cantora Mara Lima, a Sra. Lourdes esclareceu que pagava o sindico em dinheiro e não em cheque e que tem setenta anos de idade, e que o apartamento estava em inventário do seu esposo. **A Deputada Cantora Mara Lima manifestou sua indignação ao caso e ressaltou o direito dos idosos e o dever do Estado de cuidar de seus idosos.** Dando continuidade ao depoimento, respondendo a um questionamento do Deputado Tadeu Veneri, a Sra. Lourdes informou que o inventário ainda não terminou e que tem advogado no inventário e que não é o mesmo que havia contratado para ver a questão do condominio. **O Deputado Tadeu Veneri sugeriu que a assessoria jurídica da CPI verifique o caso, pois acredita que se estava em inventário o apartamento não poderia ser transferido para terceiros, o que foi acatado pelos membros presentes.** O Presidente perguntou se a depoente tinha algo mais a dizer e esta manifestou sua inconformidade com o ocorrido. Desta forma, o Presidente encerrou o depoimento da Sra. Lourdes e agradeceu a presença. Na sequência, o Presidente convidou a Sra. Marilene Novaes para compor a Mesa, a fim de prestar seu depoimento, tendo a secretária da comissão realizado a leitura do compromisso de dizer a verdade, devidamente assinado pela Sra. Marilene Novaes. O Presidente agradeceu a presença da depoente e esclareceu aos membros da CPI que a Sra. Marilene já havia comparecido na Comissão de Defesa do Consumidor e que ela é ex-funcionária de uma empresa que cuida de condominios e abriu a palavra para a depoente. **A Sra. Marilene Novaes** prestou depoimento e esclareceu que trabalhou como funcionária de uma empresa de cobrança de condominio e que hoje é vitima de uma dessas empresas. A empresa para a qual trabalhou cobrava juros legais só nos primeiros 20 dias, após este periodo cobrava mais 20% a titulo de honorários, mesmo sem estar em juizo ou com qualquer departamento juridico, pois quem fazia as cobranças eram os funcionários das empresas, inclusive ela. Após 30 dias de atraso já não era mandado o código de barras nos novos boletos, pois o devedor só podia pagar se não tivesse nenhuma parcela anterior em atraso; eles informavam ao sindico que, apesar de não poder mais cobrar multa superior a 2%, eles cobrariam 20% como honorários. Em 2009 a depoente comprou um imóvel com divida de condominio no valor aproximado de R$ 8.000,00 e acreditou que conseguiria fazer um acordo para pagamento, mas não conseguiu. A divida estava com a empresa Pró-Condômino e ela propôs o pagamento de uma parcela em atraso e uma atual - o que não foi aceito - e mais prestações foram vencendo; depois propôs uma entrada de R$ 4.000,00 o que também não foi aceito; tentou também outros acordos, e a divida só aumentando, pois não aceitavam receber nem as parcelas que iam vencendo. Desde então teve restrições no condominio e achou isso errado, pois a divida não era mais do condominio, pois a empresa comprava essa divida. Questionada pelo Presidente Deputado Paranhos, a Sra. Marilene informou que trabalhou aproximadamente dois anos na empresa Duplique Crédito e Cobrança, que é do Dr. Luiz Fernando de Queiroz, que também é o dono da Garante; que era orientada a fazer cobranças nos condominios até tarde da noite e finais de semana, e quando saiu da empresa foi proibida de contar isso; que essa cobrança indiscriminada era determinação da empresa; que ela não sabe se era ordem do Queiroz ou dos gerentes, pois o Queiroz abre várias empresas com nomes diferentes e coloca gerentes para serem seus sócios; que após às 18h ia para os condominios bater de porta em porta para

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, dá garantia de autenticidade desse documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 120

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

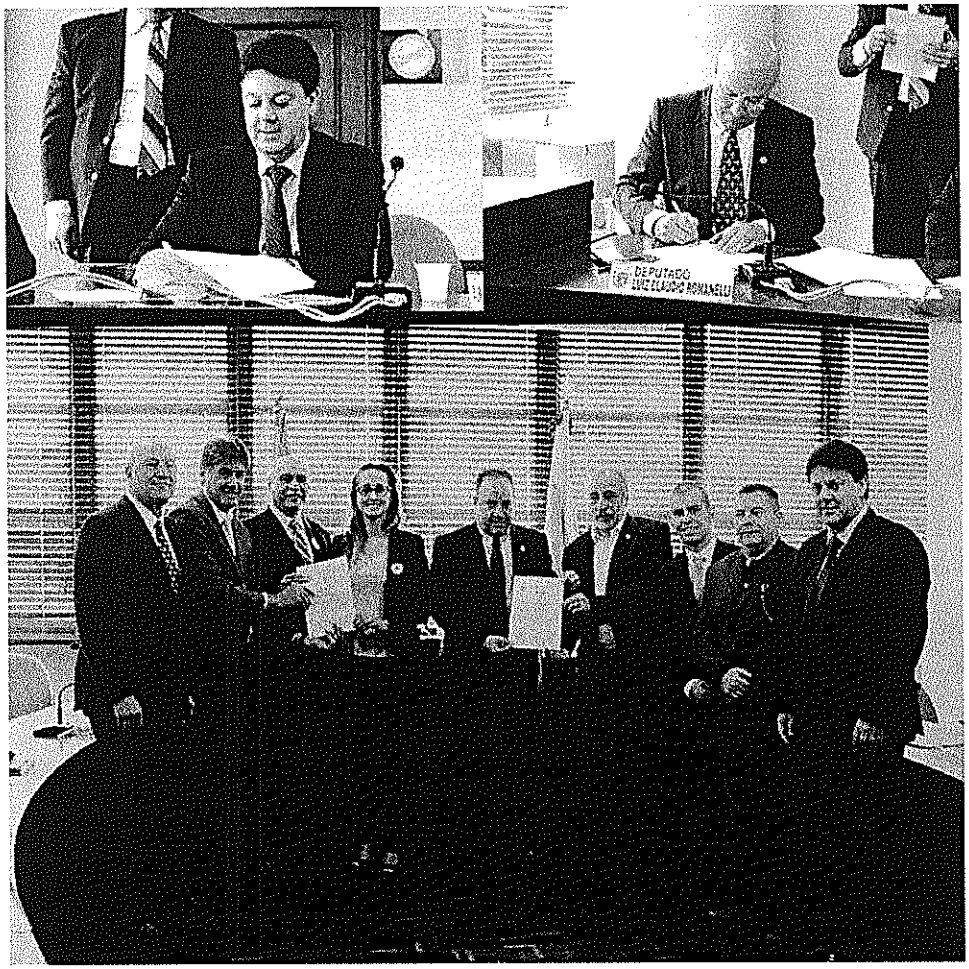
3.3 .2– DA 2ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA.



Diário OFICIAL Assembleia
Poder Legislativo Estadual

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.dioparnacional.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 121



Na data de 03 de novembro de 2014, na sala de reuniões das Comisões, realizou-se a 2ª Reunião Extraodinária da CPI, com a aprovação deste relatório e assinatura do TCP, cujo teor consta da respectiva Ata, *in verbis:*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1224

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Ata da 2ª Reunião Extraordinária
da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos três dias do mês de novembro do ano de dois mil e quatorze, às 17h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Aciolli, Rasca Rodrigues, Nelson Luersen e Luiz Claudio Romanelli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima e Tadeu Veneri. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a 2ª Reunião Extraordinária da Comissão Parlamentar de Inquérito, agradeceu a presença e convidou para comporem a Mesa: o Sr. Carlos Eduardo Manzochi, representante do Secovi; o Sr. Luiz Ribeiro, representante do Creci; e o Dr. Bruno de Almeida Passadore, representante da Defensoria Pública do Paraná. Ato contínuo, o Presidente esclareceu que o Relator concluiu o relatório, o qual será posto em discussão, e abriu a palavra aos Deputados. O Deputado Luiz Claudio Romanelli parabenizou o Presidente pela brilhante condução da CPI, ressaltando a importância dos trabalhos realizados; o Deputado Nelson Luersen destacou o dever dos Parlamentares de buscar soluções aos conflitos encontrados pela população, inclusive a população carente, e parabenizou o Presidente e o Relator pela condução dos trabalhos; o Deputado Rasca Rodrigues parabenizou o Presidente e o Relator pelos trabalhos realizados; e o Deputado Roberto Aciolli agradeceu o Presidente e os demais Deputados pela condução dos trabalhos. O Presidente solicitou ao Relator que realizasse a leitura da Ata da última reunião ordinária da CPI, para aprovação. O Relator fez a leitura da Ata, que, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. **Ato contínuo, o Presidente solicitou ao Relator que procedesse à leitura do Relatório Final da CPI. Este procedeu à leitura do relatório, suas conclusões e encaminhamentos, o qual, colocado em discussão, foi aprovado por unanimidade.** Aprovado o relatório, o Presidente informou que foi encaminhado convite para os representantes das empresas Assiscon, Pró-Condômino, C. M. Baiak, Garante e Duplique, para comparecerem à essa reunião, onde, sendo aprovado o relatório, seria realizada a assinatura do Termo de Compromisso Público proposto no relatório, porém, só estavam presentes os representantes legais das empresas Garante, Duplique e C. M.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 123

Baiak, que concordaram em assinar o termo, sendo que os representantes das empresa Pró-Condômino e Assiscon enviaram expediente recusando o convite. Ato contínuo, o Presidente convidou os representantes das empresas Garante, Duplique e C. M. Baiak, Sr. Luiz Fernando de Queiroz e Sra. Débora Nunes Camaroski para comporem a Mesa e assinarem o Termo de Compromisso Público, o qual foi assinado por todos os presentes e será anexado ao Relatório Final da CPI. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que foi lida e aprovada por unanimidade, e segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 124

Processo Legislativo

Comissões Permanentes

17ª. LEGISLATURA – 4ª SESSÃO LEGISLATIVA
33ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
25 DE NOVEMBRO DE 2014

Ao vigésimo quinto dia do mês de novembro do ano de dois mil e quatorze, reuniu-se na Sala de Reuniões das Comissões da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, a Comissão de Constituição e Justiça, sob a presidência do Exmo. Deputado: Nelson Justus (Presidente), Caito Quintana, Pedro Lupion, Fernando Scanavaca, Tercílio Turini, Péricles de Mello, Tadeu Veneri, Pastor Edson Praczyk, Luiz Claudio Romanelli e Hermas Brandão Junior. Havendo número legal, o Senhor Presidente deu por aberta a presente sessão: **01- PROJETO DE LEI 465/2014- Mensagem nº 115/2014. Autor: Poder Executivo.** *Autoriza o Poder Executivo, efetuar a cessão de uso do imóvel que especifica, localizado nesta capital, à Academia Paranaense de Letras.* **RELATOR: DEP. PEDRO LUPION. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 02- PROJETO DE LEI 479/2014- Mensagem nº 118/2014. Autor: Poder Executivo.** *Alteração da Lei nº 16.035, de 28 de dezembro de 2008.* **RELATOR: DEP. PEDRO LUPION. PARECER: CONCEDIDO VISTA ao Dep. Tadeu Veneri. 03- PROPOSIÇÃO DE VETO 08/2014. Autor: Poder Executivo.** *Veta parcialmente o Projeto de Lei nº 428/2014, de autoria do Poder Executivo, que altera a lei nº 17.082, de 9 de fevereiro de 2012, que regulamenta o acordo direto de precatórios e estabelece políticas fazendárias, e adoção de outras providências.* **RELATOR: DEP. PEDRO LUPION. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 04- PROJETO DE LEI 30/2014. Autor: Artagão Júnior.** *Ficam inseridos na grade curricular da Rede Pública Estadual de Ensino, conteúdos sobre criacionismo.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: ADIADO pelo Relator. 05- PROJETO DE LEI 390/2014. Autor: Tercílio Turini.** *Dispõe sobre a inclusão da dosagem de vitamina D, no rol exames de rotina solicitados nas unidades de saúde do Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. BERNARDO CARLI. PARECER: ADIADO pela ausência do Relator. 06- PROJETO DE LEI 353/2014. Autor: Rasca Rodrigues.** *Dispõe sobre a proibição da capina química nos perímetros urbanos dos municípios do Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. TERCÍLIO TURINI. PARECER: CONCEDIDO VISTA ao Dep. Luiz Claudio Romanelli. 07- PROJETO DE LEI 75/2013. Autor: Péricles de Mello.** *Institui o registro de bens culturais de natureza imaterial que constituem o patrimônio cultural paranaense, cria o programa paranaense do patrimônio imaterial.* **RELATOR: DEP. PEDRO LUPION. PARECER: RETIRADO DE PAUTA a pedido do Autor. 08- PROJETO DE LEI 592/2013. Autor: Péricles de Mello.** *Acrescenta os §§ 5º e 6º ao art. 14 da lei nº 11.713/97.* **RELATOR: DEP. PASTOR EDSON PRACZYK. PARECER: ADIADO pelo Relator. 09- PROJETO DE LEI 359/2014. Autor: Douglas Fabrício.** *Torna obrigatório, nas viaturas automotivas da Polícia Militar e Civil do Estado do Paraná, equipamento de gravação de áudio e câmeras de segurança, bem como adota outras providências.* **RELATOR: DEP. CAÍTO QUINTANA. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. Vencidos os Deps. Péricles de Mello, Tadeu Veneri e Tercílio Turini. 10- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 402/2012. Autores: Nereu Moura, Professor Lemos, Adelino Ribeiro e André Bueno.** *Institui a região metropolitana de cascavel.* **RELATOR: DEP. LUIZ CLAUDIO ROMANELLI. PARECER: CONCEDIDO VISTA aos Deps. Hermas Brandão Júnior e Tadeu Veneri. 11- PROJETO DE LEI 319/2014. Autor: Elton Welter.** *Dispõe sobre a obrigatoriedade da contratação de vigilantes nas casas lotéricas, correspondentes bancários e bancos postais no Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. Vencidos os Deps. Péricles de Mello e Tadeu Veneri. 12- PROJETO DE LEI 232/2014. Autor: Péricles de Mello.** *Dispõe sobre a instalação obrigatória de dispositivos para segurança nas piscinas privativas e coletivas, no Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. ALEXANDRE CURI. PARECER: ADIADO pela ausência do Relator. 13- PROJETO DE LEI 300/2014. Autor: Professor Lemos.** *Dispõe sobre monitoramento de agressor de violência doméstica e familiar contra mulher, seus familiares e/ou testemunhas, no âmbito do Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. PASTOR EDSON PRACZYK. PARECER: CONCEDIDO VISTA ao Dep. Péricles de Mello. 14- PROJETO DE LEI 89/2014. Autores: Luciana Rafagnin, Elton Welter, Tadeu Veneri, Péricles de Mello, Professor Lemos, Toninho Wandscheer.** *Cria o IPESAÚDE e dispõe o sistema de assistência à saúde dos servidores públicos do Estado do Paraná e dá outras providências.* **RELATOR: DEP. PEDRO LUPION. PARECER: CONTRÁRIO- Aprovado. Vencidos os Deps. Péricles de Mello e Tadeu Veneri. 15- PROJETO DE LEI 364/2014. Autor: Ney Leprevost.** *Fica denominada FREI OVÍDIO ZANINI a intersecção na rodovia deputado João Leopoldo Jacomel com a av. Camilo Di Lellis, no município de Pinhais.* **RELATOR: DEP. TERCÍLIO TURINI. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 16- PROJETO DE LEI 451/2014. Autor: Dr. Batista.** *Delimitação das linhas divisórias dos municípios de Maringá e Sarandi.* **RELATOR: DEP. ALEXANDRE CURI. PARECER: ADIADO pela ausência do Relator. 17- PROJETO DE LEI 480/2014. Autor: Plauto Miró.** *Concede o Título de Cidadão Benemérito do Estado do Paraná ao Juiz Federal Excelentíssimo Senhor Doutor SÉRGIO FERNANDO MORO.* **RELATOR: DEP. PEDRO LUPION. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. Absteve-se o Dep. Luiz Claudio Romanelli. 18- PROJETO DE LEI 50/2014. Autor: Anibelli Neto e Ênio Verri.** *Concede o Título de Cidadão Honorário do Estado do Paraná à sua Santidade, Sr. JORGE MARIO BERGOGLIO, o Papa Francisco.* **RELATOR: DEP. TERCÍLIO TURINI. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. Abstiveram-se os Deps. Luiz Claudio Romanelli, Tadeu Veneri, Fernando Scanavaca e Pastor Edosn Praczyk. 19- PROJETO DE LEI 375/2014. Autores: Tadeu Veneri, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima e Tercílio Turini.** *Alteração da lei nº 13.682, de 9 de julho de 2002, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 20- PROJETO DE LEI 446/2014. Autores: Caito Quintana, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima, Tercílio Turini e André Bueno.** *Alteração da lei nº 14.012 de 27 de janeiro de 2003, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 21- PROJETO DE LEI 447/2014. Autores: Caito Quintana, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima, Tadeu Veneri, Tercílio Turini e André Bueno.** *Alteração da lei nº 10.758 de 9 de maio de 1994, de concessão de título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 22- PROJETO DE LEI 475/2014. Autores: Caito Quintana, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima, Tadeu Veneri e Tercílio Turini.** *Alteração da lei nº 6.056, de 16 de dezembro de 1969 (que concedeu título de utilidade pública) e adoção de outras providências.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 23- PROJETO DE LEI 476/2014. Autores: Caito Quintana, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima, Tadeu Veneri e Tercílio Turini.** *Alteração da lei nº 10.837, de 5 de julho de 1994 (que concedeu título de utilidade pública) e adoção de outras providências.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 24- PROJETO DE LEI 477/2014. Autores: Caito Quintana, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima, Tadeu Veneri e Tercílio Turini.** *Alteração da lei nº 10.400, de 2 de agosto de 1993, que concedeu título de utilidade pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 25- PROJETO DE LEI 478/2014. Autores: Caito Quintana, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima, Tadeu Veneri e Tercílio Turini.** *Alteração da lei nº 8.291, de 7 de maio de 1986 (que concedeu título de utilidade pública) e adoção de outras providências.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 26- PROJETO DE LEI 177/2014. Autores: Caito Quintana, Tadeu Veneri, André Bueno, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima e Tercílio Turini.** *Revoga a lei nº 6.558, de 12 de junho de 1974.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 27- PROJETO DE LEI 135/2014. Autores: Tadeu Veneri, André Bueno, Pedro Lupion, Cantora Mara Lima, Tercílio Turini e Anibelli Neto.** *Revoga leis que concederam título de Utilidade Pública.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado. 28- PROJETO DE LEI 482/2014. Autor: Tadeu Veneri.** *Declara de Utilidade Pública a Comunidade de Assistência Bom Pastor de Nova Esperança com sede e foro no Município de Nova Esperança no Estado do Paraná.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL c/ emenda - Aprovado. 29- PROJETO DE LEI 481/2014 . Autor: Péricles de Mello.** *Declara de Utilidade Pública a Entidade FADDHA- Fundação Assistencial de Defesa da Dignidade Humana com sede e foro na Comarca de Curitiba/Paraná.* **RELATOR: DEP. FERNANDO SCANAVACA. PARECER: FAVORÁVEL- Aprovado.** Nada mais havendo a tratar e, para constar e produzir efeitos legais, lavrei a presente ata que após lida e aprovada, será assinada pelo Presidente e por mim, Caline Favretto Gondim, Coordenadora desta Comissão.____

Dep. Nelson Justus
Presidente

Caline Favretto Gondim
Coordenadora Mat. 6246____

118714/2014

Comissões Especiais

Ata da 2ª Reunião Extraordinária
da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios
(Ato do Presidente nº 2/2014)

Aos três dias do mês de novembro do ano de dois mil e quatorze, ás 17h00min, na Sala de Reuniões das Comissões, reuniram-se os Senhores Deputados: Paranhos, Roberto Acíolli, Rasca Rodrigues, Nelson Luersen e Luiz Claudio Romanelli, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios. Ausentes os Deputados: Cantora Mara Lima e Tadeu Veneri. Havendo número legal, sob a proteção de Deus, o Deputado Paranhos declarou aberta a 2º Reunião Extraordinária da Comissão Parlamentar de Inquérito, agradeceu a presença e convidou para comporem a Mesa: o Sr. Carlos Eduardo Manzochi, representante do Secovi; o Sr. Luiz Ribeiro, representante do Creci; e o Dr. Bruno de Almeida Passadore, representante da Defensoria Pública do Paraná. Ato contínuo, o Presidente esclareceu que o Relator concluiu o relatório, o qual será posto em discussão, e abriu a palavra aos Deputados. O Deputado Luiz Claudio Romanelli parabenizou o Presidente pela brilhante condução da CPI, ressaltando a importância dos trabalhos realizados; o Deputado Nelson Luersen destacou o dever dos Parlamentares de buscar soluções aos conflitos encontrados pela população, inclusive a população carente, e parabenizou o Presidente e o Relator pela condução dos trabalhos; o Deputado Rasca Rodrigues parabenizou o Presidente e o Relator pelos trabalhos realizados; e o Deputado Roberto Acíolli agradeceu o Presidente e os demais Deputados pela condução dos trabalhos. O Presidente solicitou ao Relator que realizasse a leitura da Ata da última reunião ordinária da CPI, para aprovação. O Relator fez a leitura da Ata, que, colocada em discussão, foi aprovada por unanimidade. **Ato contínuo, o Presidente solicitou ao Relator que procedesse à leitura do Relatório Final da CPI. Este procedeu à leitura do relatório, suas conclusões e encaminhamentos, o qual, colocado em discussão, foi aprovado por unanimidade.** Aprovado o relatório, o Presidente informou que foi encaminhado convite para os representantes das empresas Assiscon, Pró-Condômino, C. M. Baiak, Garante e Duplique, para comparecerem à essa reunião, onde, sendo aprovado o relatório, seria realizada a assinatura do Termo de Compromisso Público proposto no relatório, porém, só estavam presentes os representantes legais das empresas Garante, Duplique e C. M. Baiak, que concordaram em assinar o termo, sendo que os representantes das

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1257

empresa Pró-Condômino e Assiscon enviaram expediente recusando o convite. Ato continuo, o Presidente convidou os representantes das empresas Garante, Duplique e C. M. Baiak, Sr. Luiz Fernando de Queiroz e Sra. Débora Nunes Camaroski para comporem a Mesa e assinarem o Termo de Compromisso Público, o qual foi assinado por todos os presentes e será anexado ao Relatório Final da CPI. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião, determinando que fosse lavrada a presente Ata, que foi lida e aprovada por unanimidade, e segue assinada por mim, Paula Cristina Pamplona de Araújo, Secretária Executiva da CPI, e pelos membros da Comissão.

DEPUTADO PARANHOS
Presidente da CPI dos Condomínios

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
Relator da CPI dos Condomínios

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
Membro

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Membro

DEPUTADO NELSON LUERSEN
Membro

Dra. PAULA CRISTINA PAMPLONA DE ARAÚJO
Secretária Executiva da CPI

118716/2014

ATA DA OITAVA REUNIÃO DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DA SAÚDE PSIQUIÁTRICA

Ao décimo oitavo dia do mês de novembro de dois mil e quatorze, com início às onze horas da manhã, reuniu-se na Sala de Comissões da Assembleia Legislativa do Paraná para a oitava reunião, a Comissão Parlamentar de Inquérito da Saúde Psiquiátrica. Estiveram presentes nessa reunião, o Presidente da CPI, Deputado Ney Leprevost, o Relator Deputado Felipe Lucas, os Deputados Gilson de Souza, Duilio Genari e a Deputada Marla Tureck. Fizeram parte da Mesa: Dra. Márcia Huçulak, Superintendente de Atenção a Saúde; Dr. Juliano Gevaer, Chefe do Departamento de Atenção às Condições Crônicas; Rejane Cristina Teixeira Tabuti, Coordenadora Estadual de Saúde Mental; Luiz Felipe Ferro, Coordenador de Saúde Mental do Conselho Municipal de Saúde de Curitiba e Dr. André Rotta, Presidente da Associação Paranaense de Psiquiatria. A depoente foi a Dra. Márcia Huçulak, Superintendente de Atenção a Saúde da Secretaria de Estado da Saúde do Paraná, que explicou sobre as críticas que foram feitas por um dos Deputados membros do PT e pelo Dr. Marcelo Kimati, Coordenador da Saúde Mental de Curitiba, em relação aos repasses do Estado para o Município de Curitiba na área de saúde psiquiátrica. Devido ao pouco tempo, a Dra. Márcia Huçulak passou às mãos do Presidente da CPI uma amostra do material feito na Secretaria de Saúde desde 2011, quando o grupo comandado pelo Secretário, Dr. Michele Caputo, assumiu a Secretaria de Estado da Saúde. Em seguida, informou que a Rede de Saúde Mental do Estado do Paraná trabalha com o modelo de implantação de redes de atenção organizada em atenção primária, secundária e terciária e que está no planejamento estratégico como prioritária desde 2011. Foi feito um diagnóstico da atenção e uma avaliação do serviço de saúde mental do Paraná, levando em consideração o atendimento nos CAPS, dos leitos psiquiátricos, da organização da atenção primária para atendimento ao cidadão dependente de drogas ou portador de transtorno mental, capacitação das equipes e lançamento da Rede de Saúde Mental. Informou que na gestão iniciada em 2011 o Estado tinha 92 CAPS e hoje conta com 110 CAPS em todas as regiões de saúde; 52 ambulatórios de saúde mental, muitos deles dos consórcios intermunicipais de saúde e com recursos mensalmente repassados para o custeio do atendimento. Disse que o Paraná conta com 2264 leitos psiquiátricos, sendo que 198 são destinados a atendimento exclusivo a adolescentes e pagos exclusivamente com recursos do Tesouro Estadual, senão esses leitos seriam fechados e essa população ficaria desassistida. Explicou que o Ministério da Saúde, por decisão da política nacional, não amplia mais leitos em hospitais psiquiátricos e só habilita leitos psiquiátricos em Hospital Geral. Esse problema foi levado ao Governador, que garantiu aporte financeiro para manter 198 leitos para atendimento dos adolescentes. Ao todo são 14 hospitais psiquiátricos no Paraná: um próprio, que é o Hospital Colônia Adauto Botelho; sete com contrato com o Estado, e seis que são contratados pelo Município, sendo dois em Curitiba, dois em Maringá, um em Londrina e um em Umuarama, que têm a gestão do prestador e não pode fazer contrato com a Secretaria de Estado, pois existe uma lei do SUS que o prestador só pode ter contrato com o seu gestor. Para os hospitais que têm contrato com os Municípios, eles recebem o recurso federal via Ministério da Saúde, e desde abril de 2011, a primeira medida adotada pelo Governo do Estado foi a implantação do valor de compensação para aumentar o valor do repasse. Para atendimento a adolescentes o valor é pago integralmente com recurso do Estado, pois o Governo Federal não habilita esse serviço. Curitiba teria que receber R$ 2 milhões 880 mil por ano e não recebeu ainda, por conta de inadimplência junto ao Tribunal de Contas e, a certidão só foi apresentada na última sexta-feira, dia 14 de novembro. A origem do recurso seria referente à diferença da diária passada para todos os leitos psiquiátricos no Paraná. Lembrou que foi criado um incentivo para estimular os Municípios a implantarem CAPS regional no Paraná e que o Governo do Estado, de acordo com a Resolução nº 715/2013, que foi aprovada pelo Conselho Estadual de Saúde e pela Comissão Intergestores Bipartite, destina 8 milhões por ano para incentivar essa prática. A política nacional diz que é possível implantar CAPS com população acima de 100 ou 200 mil habitantes, sendo que no Paraná 80% dos Municípios têm menos de 20 mil habitantes. Para induzir a regionalização foi alocado recurso para CAPS regional através do Município sede da região ou Município da região, sendo que o Governo Estadual investe o mesmo recurso que o Ministério da Saúde. O Paraná tem, nessa modalidade, implantados seis serviços em funcionamento, e com essa política, todas as regionais de saúde devem ter esse serviço cobrindo todo o Estado. Lembrou que foi aprovado, na última reunião da Bipartite, realizada em novembro, um incentivo para apoiar equipes de atenção primária no manejo, com recurso de R$2 mil por equipe do Núcleo de Apoio à Saúde da Família que tiver um profissional na área de saúde mental, um psicólogo, uma enfermeira com formação em saúde mental ou um psiquiatra, e que a somatória de valores é de 44 milhões por ano com recursos do Governo do Paraná. O Relator da CPI, Deputado Felipe Lucas, afirmou que houve desinformação em outra reunião, e o Presidente da CPI pediu para que ficasse registrado na Ata da CPI que na reunião anterior, quando compareceu o Coordenador da Saúde Psiquiátrica de Curitiba, foi feita uma afirmação de que o Estado não estaria repassando recursos e pediu a correção, diante das informações apresentadas pela Dra. Márcia. A depoente, Dra. Márcia, disse que a atual gestão do Governo do Estado implantou a regulação, que não existia na área de psiquiatria no Paraná. Citou a Sra. Marlene, que coordena o Centro Psiquiátrico Metropolitano, e realizou regulação de todos os leitos da psiquiatria que estão na gestão do Estado, e que fez, junto com a equipe de psiquiatras, um trabalho de apoio às equipes. Lembrou que foi implantado atendimento 24 horas na regulação, para realizar uma triagem e agilizar os atendimentos. A depoente ainda afirmou que em 2014 o Estado fez uma média mensal de 68 internações até o mês de agosto, para pacientes da capital que são atendidos em hospitais na Região Metropolitana de Curitiba e que estão na gestão do Estado. O Presidente da CPI perguntou sobre os medicamentos básicos da psiquiatria e dos medicamentos especiais, e a depoente explicou que o Paraná é reconhecido nacionalmente pelo Consórcio Paraná Medicamentos, e que grande parte dos Municípios faz parte desse consórcio menos Curitiba. Dos 399, cerca de 390 Municípios fazem parte do consórcio entre o Governo do Estado, Municípios e o Governo Federal. Os medicamentos da assistência psiquiátrica estão no elenco da atenção básica, e os que não estão, o Governo do Estado fornece em farmácia especial. Disse ainda que a adesão ao consórcio é voluntária e Curitiba não está incluída na medicação, pois é uma decisão da gestão. Já a Sra. Marlene disse que o Centro Psiquiátrico Metropolitano distribui medicamentos especiais, que são de alto custo, para Curitiba e para os Municípios da Região Metropolitana, exceto Araucária e São José dos Pinhais, que têm as suas próprias farmácias. O Presidente da CPI perguntou para Luiz Felipe Ferro, que é Coordenador da Comissão de Saúde Mental do Conselho Municipal de Saúde de Curitiba, por que ainda não foi feita a ala de psiquiatria do Hospital Cajuru, que teve voto favorável do Conselho Municipal de Saúde e está na Ata do Conselho de 2012, sendo que o senhor Luiz respondeu que se comprometia a se informar e encaminhar a resposta por e-mail. O Presidente da CPI recebeu envelope com respostas das perguntas que foram enviadas por email do Dr. Kimati e afirmou que outras perguntas serão enviadas por ofício. A Dra. Rejane Cristina Teixeira Tabuti, Coordenadora Estadual de Saúde Mental, pediu para ficar registrado os avanços que o Governo teve em relação à saúde mental no Estado, e que desde 2012 trabalham juntos as 22 Regionais de Saúde, fazendo os planos de ações regionais. Afirmou ainda que o recurso que o Governo Federal repassa não dá para manter esse serviço. O Presidente da CPI pediu para que seja formulado um ofício para saber do Tribunal de Contas por que não deu essa certidão negativa para Curitiba, e também o mesmo ofício para a Secretaria de Finanças, perguntado o porquê da inadimplência. Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata, que segue assinada por mim, Carlos Gabriel Zanata Cardoso, Assessor da Comissão Parlamentar de Inquérito da Saúde Psiquiátrica, e pelos presentes Deputados.

Presidente - Dep. Ney Leprevost

Relator - Dep. Dr. Felipe Lucas

Dep. Gilson de Souza

Dep. Duilio Genari

Dep. Marla Tureck

Carlos Gabriel Zanata Cardoso - Assessor da CPI

118717/2014

REDAÇÃO FINAL
ATA DA COMISSÃO ESPECIAL DE REFORMA À CONSTITUIÇÃO
PEC Nº 4/2014

Aos dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatorze, logo após o encerramento da Sessão Ordinária, reuniu-se, na sala de reuniões anexa ao Plenário da Assembleia Legislativa do Estado Paraná, a Comissão Especial de Reforma da Constituição, sob a presidência do Deputado Bernardo Ribas Carli, para apreciar a Redação Final da Proposta de Emenda Constitucional nº 4/2014 de autoria do Deputado Professor Lemos, que "altera a redação do artigo 173 e da denominação do Capítulo VIII do Título VI e inserção do artigo 225-A, da Constituição do Estado do Paraná". Constatada a existência do quórum necessário, o Senhor Presidente declarou aberta a reunião, passando a palavra ao senhor relator, Deputado Pedro Lupion, para que procedesse a leitura da Redação Final da proposta de Emenda à Constituição. Ato continuo, seu texto foi submetido à discussão e votação pelo Senhor Presidente e aprovado por unanimidade, estando a Proposição em condições de ser remetida ao Senhor Presidente da Assembleia para ser incluída na Ordem do Dia. Nada mais havendo a tratar, e para constar e produzir efeitos legais, a presente Ata foi devidamente lavrada e, após lida e aprovada, assinada pelo Senhor Presidente da Comissão, pelo Relator e pelos demais membros presentes.

Deputado Bernardo Ribas Carli
Presidente

Deputado Pedro Lupion
Relator

Deputado Enio Verri
Membro Titular

Deputado Rasca Rodrigues
Membro Titular

118718/2014

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 126

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.4 – DAS REUNIÕES ESPECIAIS

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1276

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

3.4 .1– DA REUNIÃO COM O PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ.



Na data de 13 de maio de 2014, os Deputados membros da Comissão se reunirão com o Presidente do Tribunal de Justiça do Paraná para tratar de assuntos da CPI e solicitar a colaboração do Tribunal nos trabalhos de investigação da Comissão.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1287

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

4 – DO BANCO DE DADOS DA CPI

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1297

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

4. BANCO DE DADOS

A CPI gerou um banco de dados de 87.6 gigabytes de memória, que serão entregues ao Presidente da Assembleia Legislativa do Paraná em arquivo digital gravado com senha.

As informações constantes do Banco de Dados da CPI estão gravadas com sigilo pelos Deputados membros, em virtude da garantia de segurança, e sigilo fornecida a todos os denunciantes que colaboraram com as investigações.

O Banco de Dados da CPI só poderá ser entregue aos órgãos determinados nos encaminhamentos deste Relatório Final, não podendo ser fornecido a pessoas físicas ou jurídicas diversas.

O Banco de Dados da CPI que segue em mídia digital contem as seguintes pastas de arquivos:

4.1 – DOS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS (49,2 MB)

- 4.1.1 - DO REQUERIMENTO DE CONSTITUIÇÃO
- 4.1.2 - DO ATO DA PRESIDÊNCIA DA ALEP
- 4.1.3 - DO PLANO DE TRABALHO DA CPI
- 4.1.0 - CAPA
- 4.1.4 - TODOS OS ATOS
- 4.1.5 - REQUERIMENTO DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO
- 4.1.6 - PUBLICAÇÃO PRORROGAÇÃO

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 130

4.2 – DOS DOCUMENTOS RECEBIDOS (10,8 GB)

- 4.2.1 - REQUERIMENTOS
- 4.2.2 - RESPOSTAS DE OFÍCIOS
- 4.2.3 - DOCUMENTOS ENTREGUES POR VÍTIMAS
- 4.2.4 - CÓPIA DE AÇÕES JUDICIAIS
- 4.2.5 - ARQUIVOS DA COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
- 4.2.6 - DENÚNCIAS RECEBIDAS POR SÍTIO ELETRÔNICO
- 4.2.7 - DENÚNCIAS POR EMAIL
- 4.2.8 - DENÚNCIAS POR WHATSAPP
- 4.2.9 - RESPOSTAS AO TAC
- 4.2.10 - DENÚNCIAS RELACIONADAS AO PAR
- 4.2.11 - CERTIDÕES DA JUNTA COMERCIAL
- 4.2.0 - CAPA
- 4.2.12 - PEDIDO DE INFORMAÇÕES-DR. ARIOVALDO LOPES

4.3 – DOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS (61,8 MB)

- 4.3.1 - OFÍCIOS
- 4.3.0 - CAPA
- 4.3.2 - DECLARAÇÃO DE COMPARECIMENTO A CPI-JOANA R. S. DOURADO
- 4.3.3 - ASSISCON - CONVITE PARA REUNIÃO DA CPI
- 4.3.4 - PEDIDO DE AGENDA COM PRESIDENTE TJ
- 4.3.5 - CONVITE OAB PARTICIPAR REUNIÃO PARA ASSINATURA DO TCP
- 4.3.6 - CONVITES

4.4 – DAS CONVOCAÇÕES E NOTAS TAQUIGRÁFICAS (31,9MB)

- 4.4.1 - CONVOCAÇÕES
- 4.4.2 - JURAMENTOS
- 4.4.3 - NOTAS TAQUIGRÁFICAS
- 4.4.0 - CAPA

4.5 – DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS E DE VÍDEOS (76,5 GB)

- 4.5.1 - VÍDEOS DE DEPOIMENTOS
- 4.5.2 - FOTOS
- 4.5.3 - VÍDEOS DE DENÚNCIAS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 131

4.6 – DAS MATÉRIAS DE IMPRENSA (39,2MB)

4.7 – DAS PESQUISAS ELABORADAS (26,3MB)

- 4.7.1 - EQUIPE JURÍDICA
- 4.7.2 - PERITOS JUDICIAIS
- 4.7.0 - CAPA

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1324

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

5 – DAS CONCLUSÕES DA CPI

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que pesquisado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1334

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

5.1 – CONCLUSÕES

CPI DOS CONDOMÍNIOS

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1348

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Andre Bueno,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

5.1 – CONCLUSÕES.

A Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios entende que cumpriu sua missão, procurando ultimar suas conclusões não somente em um documento relatorial, mas também procurando resultados diretos para a resolução dos problemas dos consumidores, promovendo ações resolutivas, em benefício da população do Estado do Paraná, dos consumidores e também em benefício da atividade das administradoras e garantidoras.

No transcurso das investigações, deparamo-nos com reclamações e denúncias, oriundas de condôminos que se manifestaram por intermédio do *site* da CPI, www.cpidosconominios.com.br, e também, diretamente junto à Secretaria Geral da Comissão.

Recepcionadas tais denuncias e reclamações, na fase de instrução do inquérito, a CPI preocupou-se em verificar a verossimilhança das informações, procedendo à coleta de depoimentos e solicitando documentos às Garantidoras, Administradoras e Condomínios, tudo para após ampla perícia técnica, consubstanciar as conclusões deste Relatório.

O perito Edval Albert Netto, CRC-PR 067457/P, após análise do Banco de Dados da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios, expediu o seguinte laudo:

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1357

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa – 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri; Deputado Andre Bueno;
Deputada Cantora Mara Lima; Deputado Luiz Cláudio Romanelli; Deputado Rasca Rodrigues.

Laudo Pericial - CPI dos Condomínios

Item 1 - Os condomínios se obrigam, por imposição legal, a fazerem e manterem a escrituração contábil (receitas e despesas) pelo Regime de Caixa ou Pelo Regime de Competência!

Segundo José Martins Castelo Neto, instrutor do Curso de Gestão Contábil de Condomínios do Conselho Regional de Contabilidade do Ceará, os condomínios também têm a obrigatoriedade da escrituração contábil, vejamos:

> *"8. Contabilidade*
>
> *A Contabilidade tem papel crucia l em uma entidade. Nela estão contidos todos os registros financeiros e patrimoniais, fonte de controle e avaliação de receitas e despesas. Capaz de gerar informações úteis para tomada de decisão. Facilitando a transparência da gestão e a conseqüente fiscalização pelas partes interessadas.*
>
> *A contabilidade está diretamente ligada ao controle de atos e*
> *fatos que dizem respeito à gestão do condomínio.*
>
> *Como dito acima, é necessário a presença de um Contador ou Técnico em Contabilidade, devidamente registrado no CRC para que o mesmo faça os registros contábeis necessários ao Condomínio.*
>
> *As principais obrigações do Contador para o Condomínio são as seguintes:*
> *_ Escrituração dos livros contábeis;*
> *_ Escrituração do livro caixa;*
> *_ Prestação de Contas (mensal) ;*
> *_ Prestação de Contas Anual (Demonstrações Contábeis) ;*
> *_ Elaboração de Orçamentos;*
> *_ Apurar e emitir Guias de Recolhimento de INSS, FGTS,*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 136

ISS, DARF do IRRF, DARF do PIS s/ Folha de Pagamento;
_ Boletos Bancários das Taxas Condominiais Normais e Extras; _ Registro de Empregado em Livro Próprio (Admissão e Demissão), bem como atualizações;
_ Rescisão de Contrato de Trabalho;
_ Atualização da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS;
_ CAGED. Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, Rais, Gfip, etc." (Apostila do Curso de Gestão Contábil de Condomínios, página 21 – fonte: http://www.crc- ce.org.br)

Dentro da prática contábil, no caso dos condomínios, os registros contábeis poderão seguir tanto o Regime de Caixa como o Regime de Competência. No Regime de Caixa a escrituração é feita somente quando ocorrer ingresso de receita ou saída de despesas e, no regime da Competência, a escrituração é feita por fato gerador, sem a preocupação do ingresso da receita ou de pagamento das despesas.

"8.1. Demonstrações Contábeis
Condomínios são dispensados da escrituração contábil completa, conforme dita a legislação do Imposto de Renda.
O regime contábil a ser adotado pode ser o de caixa, onde somente se reconhece o fato no momento em que ocorre o efetivo pagamento ou recebimento, ou o regime de competência, que reconhece o fato no momento em que ele ocorre, independente de ter sido pago ou recebido." (Apostila do Curso de Gestão Contábil de Condomínios, página 22 – fonte: http://www.crc- ce.org.br)

Adotando-se o sistema do Regime Contábil de Caixa, o registro se dará por ordem cronológica de data, com entrada individualizada dos pagamentos recebidos das unidades habitacionais e registrará os pagamentos realizados aos fornecedores, também na ordem cronológica de data.

Atualmente os Condomínios têm adotado os sistemas de boleto bancário identificando o sacado, isto é, o nome da fonte pagadora da unidade habitacional e o número identificador da unidade habitacional. Ao realizar o registro da entrada de receita no Livro Contábil, deverá ser escriturado o número da unidade habitacional que adimpliu com a taxa condominial, não sendo importante destacar a fonte pagadora, pois a taxa poderá ser paga pelo proprietário ou um terceiro. O fato relevante é que a inadimplência recai sobre a unidade habitacional e não sobre o seu proprietário devido ao "*propter rem*".

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1378

Item 1.1 – Devido às dificuldades encontradas pelo sindico para equalizarem as despesas com a receita, fato este ocorrido pela inadimplência de alguns condôminos, as Administradoras /Garantidoras, vislumbraram um nicho de mercado para prestação de serviços.

A carta de intenção de prestação de serviço, enviada pelas garantidoras aos condomínios, tem o objetivo de oferecer assessoria, visando somente à correção do fluxo de caixa e a viabilidade financeira, sem interferir na gestão do condomínio (Doc. Banco de Dados da CPI nº 4.2.2.4.2.7).

assiscon
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

Prezado Síndico,

Com princípios profissionais bem definidos e com tradição de 17 anos na área de assessoria e administração de imóveis condominiais em todo o estado do Paraná, e também com escritório em Ribeirão Preto, apresentamos a V. Sas., nossa disponibilidade e préstimos no sentido de minimizar as dificuldades naturais na condução dos trabalhos de administração de condomínios.

Nosso sistema de assessoria visa somente a correção do fluxo de caixa e a viabilidade financeira não interferindo na gestão do condomínio. Essa forma de atuar nos faz parceiros de síndicos, administradoras locais e contadores, possibilitando que o prédio venha a cumprir com suas obrigações em dia, não mais se preocupando com a inadimplência e assim, viabilizando investimentos em manutenções e benfeitorias e até redução das taxas de condomínio cobradas.

Doc. 4.2.2.4.2.7

É apresentado ao sindico os serviços que poderão ser prestados pelas Administradoras/Garantidoras, que proporcionarão uma diminuição do trabalho do sindico, capacitando uma melhor gestão, vide lista abaixo (Doc. Banco de Dados da CPI nº 4.2.2.4.2.7):

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1388

Nossos serviços são:

- Adiantamento de receita mensal.
- Emissão de boletos bancários.
- Redução de serviços administrativos.
- Cobranças judiciais sem ônus ao condomínio com custas suportadas pela empresa.
- Eliminação de problemas de ordem pessoal ocasionado por cobranças.
- Consultoria jurídica e administrativa.
- Inadimplências já consolidadas – procedemos as cobranças com possibilidade de antecipação das mesmas imediatamente - pagamento a vista.

Doc. 4.2.2.4.2.7

Com o intuito de angariar clientela, as Administradoras /Garantidoras, informam que assumem o risco do negócio, dando a garantia e a tranquilidade ao síndico na gestão do condomínio. Veja frase retirada da propaganda da ASSISCON (Doc. Banco de Dados da CPI nº 4.2.2.8 item 7):

IDONEIDADE COMPROVADA
A ASSISCON ASSUME O RISCO E GARANTE A TRANQUILIDADE DA GESTÃO

Doc. 4.2.2.8 item 7

Conforme carta de intenção de prestação de serviço, a tranquilidade da gestão do condomínio vem através da correção do fluxo de caixa, que se caracteriza pela entrada de receita que, dando sustentabilidade as despesas originárias do condomínio, pela possibilidade de prever as despesas futuras determinadas em assembléia condominial. Para essa tranquilidade as Administradoras repassam as taxas condominiais quitadas e garante o valor das taxas que não foram pagas dentro da data de vencimento.

Item 2- Tal informação é de extrema importância para consubstanciar o raciocínio lógico deste laudo, pois entendemos que as garantidoras funcionam como Instituições Financeiras para os condomínios, em virtude da garantia do pagamento das taxas, mesmo quando estas não são adimplidas pelo condômino, ocorrendo então, a sub-rogação do crédito.

Na oitiva dos proprietários das Garantidoras e Administradoras de Condomínio realizado pela CPI dos Condomínios, vide item 3.2.10 deste Relatório, foi alegado por parte dos representantes dessas

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 139

organizações empresariais, que as garantidoras não realizam empréstimos e sim compõem o fluxo de caixa do condomínio, alocando os recursos recebidos dos condôminos e suprindo o numerário faltante para a composição total das receitas auferidas pelas taxas condominiais. Dentro do conceito contábil administrativo, "fluxo de caixa" são entradas e saídas de recursos durante determinado período, sendo que essas entradas de recursos podem ser de capitais oriundos da produção, considerados como capital próprio, ou de empréstimo de terceiros.

Para demonstrar que as Garantidoras são financiadoras das taxas condominiais, que têm como objetivo garantir os pagamentos das despesas condominiais, comparemos com uma sociedade empresarial que busca capital de giro de terceiros para o financiamento de sua produção.

Considerando uma empresa, que em determinado momento necessita de capital de giro, por insuficiência de recursos próprios, para continuidade de sua produção e para não interromper os trabalhos, busca recurso na venda de títulos de créditos (duplicatas ou cheques pré-datados) para instituições financeiras, no intuito de suprir suas necessidades de caixa.

Da mesma forma, o condomínio lança mão de capital de terceiros, para compor seu caixa, mas ao invés de serem as instituições financeiras, são as garantidoras, que através dos contratos de cobrança e garantia se obrigam a garantir por determinado período, as taxas que por ventura fiquem inadimplidas, quitando a taxa condominial do imóvel, colocando então a contabilidade do Condomínio em dia.

Item 3 - Explicado o raciocínio, passamos a análise documental para comprovarmos que as Garantidoras, não atuam como assessoria de cobrança, e sim como agentes de cessão de crédito; alegando indevidamente que fazem antecipação da prestação de contas, que nada mais é, que adiantamento de receita e crédito.

Abaixo demonstramos um trecho do Contrato de Cobrança Garantida de Taxas de Condomínio firmado entre as Garantidoras e os Condomínios (Doc. Constante do item 4.2.2.4.2.6 do Banco de Dados da CPI):

> *"Contrato de Cobrança Garantida de Taxas de Condomínio que entre si fazem de um lado CONDOMÍNIO XXXXXX, adiante denominado simplesmente CONDOMÍNIO, e de outro lado a empresa XXXXX, doravante designada GARANTIDORA que fazem de acordo com as seguintes cláusulas e condições:*
>
> *1º - **O presente contrato tem por objeto a cobrança de taxas de condomínio**, as quais são compostas de taxas ordinárias, extraordinárias, fundo de reserva e outras, mediante o sistema de*

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 140

*antecipação de contas pela **GARANTIDORA**, independente do pagamento do débito pelos condôminos, na forma abaixo indicada.*

*2º - A **GARANTIDORA** obriga-se a garantir ao condomínio, até o limite de 24 taxas atrasadas por condômino, a cobrança integral das taxas de condomínio efetuando o adiantamento total dos valores a serem recebidos, independente do pagamento pelos condôminos."*

Da análise dos termos acima relatados depreende-se que Garantidoras são na verdade Empresas de Assessoria de Cobrança e não empresas especializadas em crédito. Ainda assim, na prática repassam ao condomínio o valor total das quotas condominiais mesmo que estas ainda não tenham sido adimplidas pelo condômino.

Ou bem a empresa atua como assessoria de cobrança, recebendo os valores e repassando ao condomínio, ou então atuam como agentes de crédito adiantando ao condomínio os valores devidos e ficando com o direito de receber posteriormente diretamente dos inadimplentes, estas são formas diversas de objeto contratual, inexistindo no mundo contábil a figura da prestação de contas antecipada como colocado nos contratos das Garantidoras.

Perceba-se que a Garantidora atua na prática como *factoring* do condomínio, comprando os créditos inadimplidos para receber posteriormente com os encargos que não estão previstos na convenção condominial (relação entre condômino e condomínio) que são especificamente e tão somente os encargos compostos por juros, multa e correção monetária. No ato desta "compra de crédito" a Garantidora já cobra do condomínio um percentual pela sua prestação de serviço que varia de 4% a 22% segundo constatado por documentos do banco de dados da CPI, taxas estas, bem acima das praticadas pelas *factoring's*.

Neste tocante, concluímos que as garantidoras se utilizam de subterfúgios de interpretação dos objetos de seus contratos sociais que constam como assessoria de cobrança, conflitando com a verdadeira prática dos contratos de prestação de serviços, pois ao comprarem dívidas dos condôminos, atuam como empresas de fomento que adquirem carteira de crédito de devedores, não atuando como antecipadoras de contas como consta dos contratos de prestação de serviço, mas sim como Garantidoras dos valores eventualmente inadimplidos.

Item 4 - Outra prova de que as Garantidoras compram os créditos das taxas condominiais, é o fato de conter no contrato cláusulas que proíbem os síndicos de fazerem qualquer acordo com os inadimplentes.

As Garantidoras ao celebrarem seus contratos com o Condomínio, alegam que não há sub-rogação dos créditos (compra de créditos), a não ser quando houver uma ruptura do contrato por parte do

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 141

Condomínio ou término do prazo contratual. Observe-se a seguinte cláusula constante dos contratos de "cobrança garantida":

> ***"CLAUSULA IV:*** *A sub-rogação de todos os direitos, ações, privilégios e garantias do* ***CONDOMÍNIO*** *em favor da* ***GARANTIDORA*** *não se operará de imediato, mas ocorrerão automaticamente, nas seguintes hipóteses:*
>
> - *Pagamento das taxas de condomínio pelos condôminos:*
> - *Rescisão do presente contrato, por qualquer causa..."*

Porém a tese defendida pelas Garantidoras, de que não há sub-rogação, não coaduna com os acórdãos do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, cujo entendimento é que em vista das taxas condominiais terem sido pagas pela Garantidora, esta é a detentora atual do direito de cobrar o inadimplente e não o condomínio, portanto há sub-rogação da dívida, senão vejamos:

> "II - VOTO E SUA FUNDAMENTAÇAO
> Presentes os pressupostos recursais intrínsecos, referentes ao cabimento, à legitimação e ao interesse para recorrer e os extrínsecos de tempestividade, de regularidade formal e de preparo regular, vieram os autos a esta corte para julgamento.
> Trata-se de recurso de Apelação Cível manejado contra sentença proferida nos autos de Ação Cobrança que julgou procedente o pedido proposto por MORADIAS CAIUA I CONDOMÍNIO XI, em face de COMPANHIA DE HABITAÇAO POPULAR DE CURITIBA - COHAB, em que pleiteia o recebimento de taxas condominiais em atraso.
> Com efeito, o apelo deve ser provido para o fim de ser reconhecida a ilegitimidade ativa do apelado, por conta da sub-rogação do crédito em favor da empresa Garante, o que se conclui da análise do contrato de prestação de serviços firmado com o autor (fls. 127/128).
> Ademais, as cláusulas 1ª e 2ª desse ajuste estabelecem o adiantamento, pela Garante, das taxas condominiais ao apelado, independente do pagamento efetivo pelo condômino.
> Além disso, o mesmo contrato estabelece respectivamente, a transferência para a Garante dos encargos das cotas em atraso e a proibição do condomínio de efetuar cobrança e de dar quitação, mesmo se já tiver recebido o adiantamento." (Apelação Cível TJ-PR 8769917 PR 876991-7)

Apesar disso, ao analisarmos os documentos trazidos à CPI, é comum vermos os Condomínios figurando com sujeito ativo ao invés das Garantidoras, mesmo em se tratando de débitos já quitados pelas Garantidoras, por força do contrato.

A título de exemplo temos o caso do Condomínio Arco Iris, onde a garantidora Duplique apresentou carta ao Condomínio informando que

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1428

a partir de novembro de 1.999, não desembolsaria mais as taxas das unidades habitacionais inadimplentes, relacionando-as no documento datado de 09 de fevereiro de 2000, constante do Banco de Dados da CPI.

> *"Segue relação dos apartamentos que constam taxas superiores à 12(doze) meses vencidos.*
> *Bloco A apto.016 Em atraso desde 1995.*
> *Bloco A apto.111 Em atraso desde 1996.*
> *Bloco A apto.135 Em atraso desde 1997.*
> *Bloco B apto.107 Em atraso desde 1996.*
> *Bloco B apto.127 Em atraso desde 1997.*
> *Bloco D apto.117 Em atraso desde 1996.*
> *Bloco D apto.107 Em atraso desde 1996.*
> *Bloco A apto.122 Em atraso desde 1997.*
> *Os apartamentos mencionados não estão sendo mais antecipados desde novembro/1999 conforme o contrato no parágrafo 4º o qual vencimento tem o prazo de 12(doze) meses, mencionado no "caput" se a Duplique por mera liberalidade, continuar adiantar ao Condomínio podendo ser suspenso a qualquer momento, sem qualquer aviso prévio" (Doc. Item 4.2.2.10.1.1)*

Mas ao propor Ação Sumária de Cobrança em face da unidade 122 do bloco A, o Condomínio Arco-Iris incluiu as taxas de condomínio de março de 1997 a novembro de 1999, sendo que estas já haviam sido quitadas pela garantidora, que só deixou de adiantar tal unidade a partir de novembro de 1999, conforme carta fornecida ao condomínio em fevereiro de 2000.

Em virtude de haver a sub-rogação da dívida, conforme já demonstrado anteriormente, o condomínio não poderia entrar na justiça pleiteando valores já pagos pela garantidora, tais ações deveriam ser movidas diretamente pelas Garantidoras.

Item 5 - Na ação judicial o condomínio inclui no valor da dívida tarifa de boleto bancário.

O Supremo Tribunal de Justiça já julgou que as cobranças das tarifas de boletos bancários são indevidas, pois constituem uma despesa da instituição financeira, não podendo ser repassado para o cliente.

> **STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 794752 MA 2005/0182889-0 (STJ)**
>
> **Data de publicação: 12/04/2010**
>
> "**Ementa:** CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO. LEGITIMIDADE. ILEGALIDADE DA**COBRANÇA** DE **TARIFA** SOB **EMISSÃO** DE **BOLETO BANCÁRI O**. 1. O Tribunal a quo manifestou-se acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia, tal como lhe fora posta e submetida. Não cabe alegação de violação do artigo 535 do CPC ,

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1436

quando a Corte de origem aprecia a questão de maneira fundamentada, apenas não adotando a tese da recorrente. Precedentes. 2. A falta de prequestionamento em relação aos arts. 4º , 9º , 10 e 11 , da Lei n. 4.595 /64, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da súmula 211/STJ. 3. Portarias, circulares e resoluções não se encontram inseridas no conceito de lei federal para o efeito de interposição deste apelo nobre. Precedentes. 4. Não se verifica a alegada vulneração dos artigos 458 do Código de Processo Civil, porquanto a Corte local apreciou a lide, discutindo e dirimindo as questões fáticas e jurídicas que lhe foram submetidas. 5. A presente ação civil pública foi proposta com base nos "interesses individuais homogêneos" dos consumidores/usuários do serviço **bancário**, tutelados pela Lei nº 8.078, em seu art. 81, parágrafo único, inciso III, ou seja, aqueles entendidos como decorrentes de origem comum, consoante demonstrado pelo Tribunal de origem, motivo pelo qual não há falar em falta de legitimação do Ministério Público para propor a ação. 6. A relação jurídica existente entre o contratante/usuário de serviços **bancários** e a instituição financeira é disciplinada pelo Código de Defesa do Consumidor, conforme decidiu a Suprema Corte na ADI 2591. Precedentes. 7. Sendo os serviços prestados pelo Banco remunerados pela **tarifa** interbancária, conforme referido pelo Tribunal de origem, a **cobrança** de **tarifa** dos consumidores pelo pagamento mediante **boleto**/ficha de compensação constitui enriquecimento sem causa por parte das instituições financeira, pois há "dupla remuneração" pelo mesmo serviço, importando em vantagem exagerada dos Bancos em detrimento dos consumidores, razão pela qual abusiva a **cobrança** da **tarifa**, nos termos do art. 39 , V , do CDC c/c art. 51 , § 1º , I e III , do CDC . 8. O pedido de indenização pelos valores pagos em razão da **cobrança** de **emissão** de **boleto bancário**, seja de forma simples, seja em dobro, não é cabível, tendo em vista que a presente ação civil pública busca a proteção dos interesses individuais homogêneos de caráter indivisível. 9. A multa cominatória, em caso de descumprimento da obrigação de não fazer, deverá ser destinada ao Fundo indicado pelo Ministério Público, nos termos do art. 13 da Lei n. 7.347 /85, uma vez que não é possível determinar a quantidade de consumidores lesados pela **cobrança** indevida da **tarifa** sob a **emissão** de **boleto bancário**. 10. Recursos especiais conhecidos em parte e, nesta parte, providos...".

Porém constata-se na cobrança da taxa condominial por parte das garantidoras, a inclusão da tarifa de boleto bancário na fatura, e mesmo não havendo compensação bancária, tal tarifa foi cobrada em juízo, considerado como uma cobrança abusiva por um serviço não prestado, observe-se como prova o documento abaixo (Doc. item. 4.2.3.25 constante do Banco de Dados da CPI).

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 144

AVISO DE VENCIMENTO — RECIBO DO SACADO

Cedente: [redacted]
Endereço do cedente: [redacted]
Número documento: 00000000016459701
Cliente empresa: 23 / 1134
Imóvel: [redacted]
Unidade:
Sacado:
Mês Ref. 31/05/2007

COMPOSIÇÃO DE DESPESAS

FUNDO DE RESERVA	-	R$ 5,00
TARIFA BANCARIA	-	R$ 3,20
ADMINISTRATIVAS	-	R$ 9,69
AGUA, LUZ, TELEFONE	-	R$ 53,90
SALARIOS	-	R$ 57,00
ENCARGOS SOCIAIS	-	R$ 11,01

Espécie moeda	Vencimento	Data processamento	(+) Mora / Multa	(-) Desconto	Valor	(=) Valor cobrado
REAL	08/06/2007	23/05/2007			140,00	

Instruções:

Após vencimento multa de 2% + juros diário de 0,03%, até o dia 28/06/2007.

ESTE RECIBO DEVERÁ SER PAGO NA ADMINISTRADORA.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Ref. Doc. 4.2.3.25

Recibo do Sacado

Local de Pagamento: Caixa boa até o vencimento, após banco do brasil
Vencimento: 08/01/2004
Cedente: Cobrança de condomínio
Agência / Código Cedente: 1518-0/1595-4
Data Documento:
Número do Documento: 54270
Espécie doc: RC
Aceite: N
Data processamento: 22/12/2003
Nosso Número/Cod. Documento: 83249700000054270
Uso do Banco:
Carteira: 18
Espécie Moeda: R$
Quantidade Moeda:
Valor:
(=) Valor do Documento: 100,00

Instruções de responsabilidade do cedente

salário(s)	12/2003	funcionários	22,27
encargos social	12/2003		11,01
administrativas	12/2003		10,09
desp diversas	12/2003	água, luz, telefone	32,77
fundo reserva	12/2003		7,00
desp diversas	12/2003	assiscon	8,86
taxa bancária	12/2003		1,00

(+) Outros Acréscimos
(-) Descontos / Abatimentos
(-) Outras Deduções
(+) Mora Multa
(=) Valor Cobrado

Opções de pagamento:
até 08/01/2004 valor normal (0) 100,00 Mensal
após venc a até 28/01/2004 multa de 2% 102,01
acrescidos até 28/01/2004 de juros de 1% 1,00 Mensal

Observações:
A partir de 20 dias após o vencimento os boletos serão encaminhados ao setor jurídico e somente serão recebidos no escritório da Assiscon ou outro determinado horário: 8:15 às 11:45 h/ 13:45 às 17:45 h - segunda a sexta feira na Av Cândido de Abreu, 526 sala 707-A - sede Curitiba - fone: 252.9365
O PAGAMENTO DA TAXA EM DIA, NÃO GERA ENCARGOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1457

19/01/2004 - BANCO DO BRASIL - 12:50:13
152210279 0065

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

BANCO DO BRASIL S.A.

00190.32494.70324.407001.00554.276210.7.28940.2040.0000

NOSSO NUMERO	248.765.000.554.276
CONVENIO	6003276
JOSE DE ASSIS PEREIRA ASS	
AGENCIA/COD. CEDENTE	1519/00001679
DATA DE VENCIMENTO	09/01/2004
DATA DO PAGAMENTO	19/01/2004
VALOR DO DOCUMENTO	150,00
MORA/MULTA/JUROS	2,41
VALOR COBRADO	152,41

NR.AUTENTICACAO 7.A33.3C5.F6A.34C.5B5

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DO CONTADOR E PARTIDOR
Comarca de Curitiba - Estado do Paraná
Rosa Rodrigues de Almeida - Titular

255

[7]
Principal Original R$ 125,00 — 141,38
Principal Corrigido (de 04/2005 a 09/2013) — 187,47
Juros Moratórios de 1,00% Ao Mês (de 04/2005 a 09/2013 = 98,00%) — 7,58
Multa de 2,00% — 326,35

[8]
Principal Original R$ 120,00 — 162,25
Principal Corrigido (de 05/2005 a 09/2013) — 176,82
Juros Moratórios de 1,00% Ao Mês (de 05/2005 a 09/2013 = 97,00%) — 7,16
Multa de 2,00% — 346,41

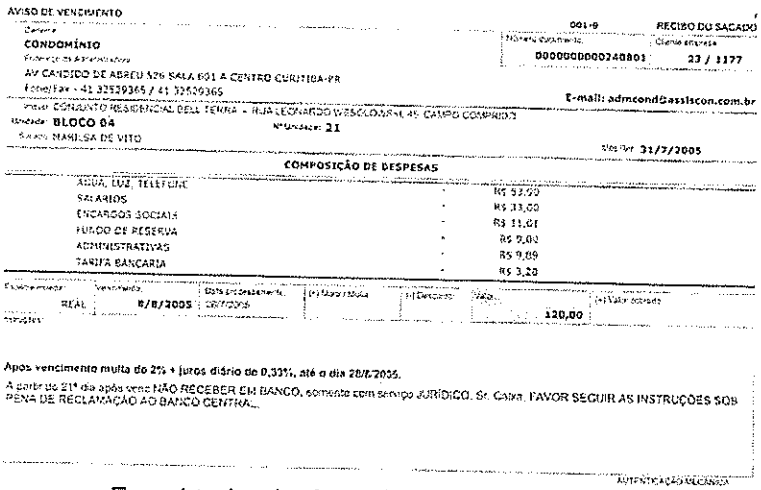
[9]
Principal Original R$ 120,00 — 161,64
Principal Corrigido (de 06/2005 a 09/2013) — 174,66
Juros Moratórios de 1,00% Ao Mês (de 06/2005 a 09/2013 = 96,00%) — 7,13
Multa de 2,00% — 343,73

[10]
Principal Original R$ 120,00 — 162,45
Principal Corrigido (de 07/2005 a 09/2013) — 173,33
Juros Moratórios de 1,00% Ao Mês (de 07/2005 a 09/2013 = 95,00%) — 7,12
Multa de 2,00% — 342,90

[11]
Principal Original R$ 120,00 — 162,79
Principal Corrigido (de 08/2005 a 09/2013) — 171,82
Juros Moratórios de 1,00% Ao Mês (de 08/2005 a 09/2013 = 94,00%) — 7,09
Multa de 2,00% — 341,70

[12]
Principal Original R$ 120,00

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1467



AVISO DE VENCIMENTO

001-9 RECIBO DO SACADO

CONDOMÍNIO

Nosso número: 00000000000240803 Cliente emitente: 23 / 1177

AV CANDIDO DE ABREU 526 SALA 601 A CENTRO CURITIBA-PR

Fone/Fax: +41 32539365 / 41 32539365 E-mail: admcond@assiscon.com.br

Sacado: CONJUNTO RESIDENCIAL DELL TERRA - RUA LEONARDO WESCOLOSKI AL 45 CAMPO COMPRIDO

Unidade: BLOCO 04 Nº Unidade: 21

Sacado: MARILSA DE VITO

Data Ref: 31/7/2005

COMPOSIÇÃO DE DESPESAS

AGUA, LUZ, TELEFONE	-	R$ 52,00
SALARIOS	-	R$ 13,00
ENCARGOS SOCIAIS	-	R$ 11,01
FUNDO DE RESERVA	-	R$ 9,00
ADMINISTRATIVAS	-	R$ 9,89
TARIFA BANCARIA	-	R$ 3,20

Espécie moeda	Vencimento	Data processamento	(+) Outro Valor	(-) Desconto	(=) Valor	(+) Valor acessório
REAL	8/8/2005	08/7/2005			120,00	

Instruções:

Após vencimento multa de 2% + juros diário de 0,33%, até o dia 28/8/2005.

A partir do 21º dia após o(a) NÃO RECEBER EM BANCO, somente com serviço JURÍDICO. Sr. Caixa, FAVOR SEGUIR AS INSTRUÇÕES SOB PENA DE RECLAMAÇÃO AO BANCO CENTRAL.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Em virtude do fato de que a tarifa bancária não está destacada nas instruções do boleto e sim compondo o total da quota condominial, conclui-se que a cobrança de juros moratórios sobre a totalidade da taxa condominial são indevidos, pois incidem em itens que não compõem as despesas condominiais.

Item 6 – A rubrica "ENCARGOS" apresentada nas planilhas de débitos constantes de ações de cobrança judicial ou extrajudicial, são fundamentadas pelas Garantidoras como ressarcimento de perdas e danos, mas o que se verifica é que: ou são multas indevidas ou honorários advocatícios cobrados camufladamente.

Constatou-se que as garantidoras ao realizarem a cobrança de taxas condominiais inadimplidas, acrescentam à divida a rubrica "ENCARGO", além dos encargos moratórios, como juros e multa e correção monetária.

Foi relatado à CPI dos Condomínios, na oitiva das Garantidoras e Administradoras, que esses encargos referem-se à **perdas e danos** e remuneração das despesas realizadas na cobrança de taxas inadimplidas.

Mister salientar que as Garantidoras já são remuneradas mensalmente, conforme contrato de prestação de serviços, para realizar justamente cobranças de quotas condominiais inadimplidas, sendo então injustificado tal lançamento de encargo.

A justificativa de que o ENCARGO cobrado a título de compensação de gasto de cobrança não deve prosperar, é devido ao fato de que os boletos enviados aos condôminos, vêm com instrução de que o pagamento fora do prazo estipulado, como limite de pagamento nas redes bancárias, só poderá ser realizado ou quitado no serviço jurídico da administradora/garantidora, pressupondo que é o devedor quem deve procurar a garantidora para quitação e não ao contrário, evidenciando que a garantidora não tem gasto algum para promover a cobrança, vide: (Doc. item 4.2.2.11.1 constante do Banco de Dados da CPI).

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1478

BANCO DO BRASIL S/A	001-9	00190.00009 01003.643002 00379.810187 3 30150000012500				
Local de pagamento: Pagável em qualquer Banco até o vencimento.					Parcela	Vencimento: 08/01/2006
Cedente: CONDOMÍNIO						Agência / Código cedente: 1518 / 1003643
Data emissão: 20/12/2005	Número documento: 0000000003798101	Espécie doc.: RC	Aceite: N	Data do processamento: 20/12/2005		Nosso número: 10036430000379810
Uso do banco	Carteira: 18	Espécie: REAL	Quantidade	Valor		(=) Valor do documento: 125,00
Instruções: Após vencimento multa de 2% + juros diário de 0,03% . O banco receberá até o dia A partir do 21º dia após venc NÃO RECEBER EM BANCO, somente com serviço JURÍDICO. FAVOR SEGUIR AS INSTRUÇÕES SOB PENA DE RECLAMAÇÃO AO BANCO CENTRAL						(-) Desconto / Abatimento (-) Outras Deduções (+) Mora / Multa (+) Outros Acréscimos (=) Valor Cobrado

Ref. Doc. 4.2.2.11.1

Com a taxa condominial inadimplida, observe-se que as taxa vincendas são emitidas sem código de barras, fazendo com que mesmo dentro do vencimento, o condômino não consiga pagar na rede bancária, vendo-se obrigado ao pagamento no departamento jurídico da administradora/garantidora, situação que segundo as garantidoras permite a cobrança de honorários advocatícios e encargos diversos sem qualquer tratativa judicial.

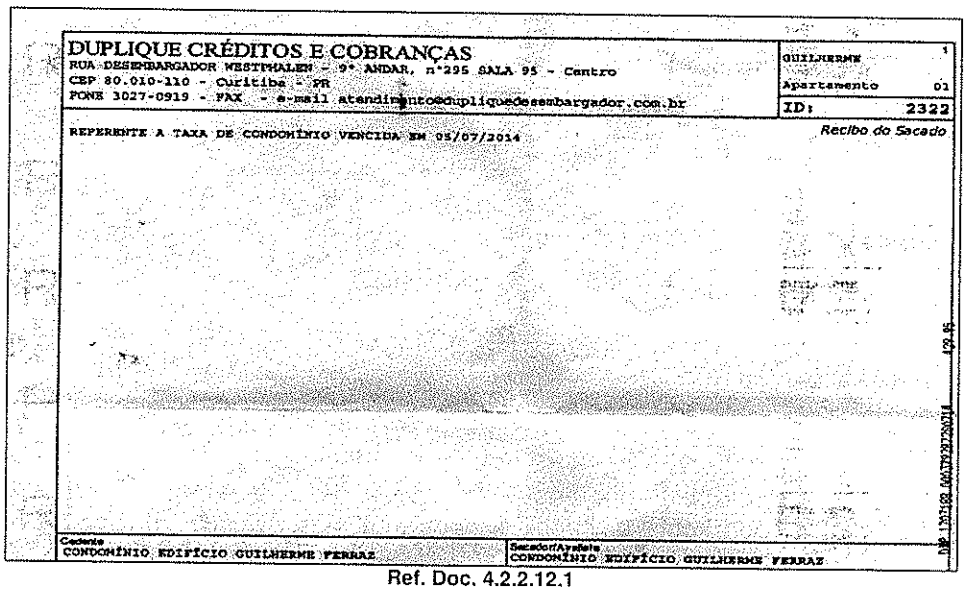
Este fato fica amplamente evidenciado abaixo, quando ocorre o pagamento da taxa condominial dentro do mesmo mês de vencimento, mas fora da data limite de pagamento na rede bancária. Neste caso, passados 23 dias do vencimento, a garantidora cobrou, de um valor inicial de R$ 364,71, o montante de R$ 429,25. Esta diferença representa um acréscimo na dívida principal de 18%, para um período de apenas 23 dias. Se fossem aplicados os encargos legais moratórios, a dívida seria quitada com o valor de R$ 374,80, portanto foi cobrado indevidamente o valor de R$ 55,00, ou seja, 14,71% a mais, vide: (Doc. item 4.2.2.12.1 constante do Banco de Dados da CPI).

Data Venc.	Data Pagamento	Dias Mora	Principal	Tx Jrs dia	Tx acumulada	Juros Mora	Multa 2%	Sub total	Tx Encargos	Encargo	Total
05/07/2014	28/07/2014	23	364,71	0,0333%	0,76667%	2,80	7,29	374,80	14,71%	55,15	429,95

BANCO ITAÚ S/A	341 - 7	34191.75033 80203.014016 31691.410000 1 61150000036471				
Local de pagamento: PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO						Vencimento: 05/07/2014
Cedente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUILHERME FERRAZ						Agência/Código cedente: 4923/16914-1
Data documento: 30/06/2014	Número do documento: 2030	Espécie doc.: RC	Aceite: N	Data processamento: 30/06/2014		Nosso número: 176/03802030-1
Uso do banco	Carteira: 175	Moeda: R$	Quantidade	Valor: 364,71		(=) Valor do documento: 364,71
Instruções: (Texto de responsabilidade do Cedente) ESTE BOLETO NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES APÓS VENCIMENTO PAGAR SOMENTE NO ITAÚ. APÓS 05/07/2014 MULTA DE R$ 7,29 (2%) ATÉ O DIA 10/07/2014. APÓS 10/07/2014 ENTRAR EM CONTATO COM A AGÊNCIA PARA ATUALIZAÇÃO DO BOLETO SUJEITO A TAXA DIÁRIA + ENCARGOS						(-) Outras deduções (+) Mora / Multa / Juros (+) Outros acréscimos (=) Valor cobrado

Ref. Doc. 4.2.2.12.1

DIRETORIA LEGISL.
Pag. 1487



DUPLIQUE CRÉDITOS E COBRANÇAS
RUA DESEMBARGADOR WESTPHALEN - 9º ANDAR, nº295 SALA 95 - Centro
CEP 80.010-110 - Curitiba - PR
FONE 3027-0919 - FAX - e-mail atendimento@dupliquedesembargador.com.br

GUILHERME 1
Apartamento 01
ID: 2322

REFERENTE A TAXA DE CONDOMÍNIO VENCIDA EM 05/07/2014

Recibo do Sacado

Cedente
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUILHERME FERRAZ

Sacado/Avalista
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUILHERME FERRAZ

Ref. Doc. 4.2.2.12.1

Fato que vem corroborar para o entendimento de que a rubrica Encargo não se refere a ressarcimento por perda e danos causados pela inadimplência, presumindo que são honorários advocatícios.

Tal prática ocorre indevidamente também em ações judiciais, onde os encargos (possíveis honorários advocatícios) já estão embutidos no relatório inicial como se fizessem parte do valor principal, situação que levado à incidência de juros moratórios sobre os encargos, provoca anatocismo (cobrança de juros sobre juros). Em comprovação, vejamos a cobrança judicial das taxas condominiais da unidade habitacional nº 11, do Condomínio Guilherme Ferraz, que no período de março de 2011 a setembro de 2011, que em processo do 4º Juizado Especial Cível de Curitiba, constou da peça inicial, planilha de cálculo apresentando as taxas condominiais inadimplidas de março de 2011 a setembro de 2011, com um valor devido de R$ 2.875,55 (Doc. Item 4.2.2.12.2 constante do Banco de Dados da CPI).

Ref.	Vencimento	Valor
2011/02	05/03/2011	436,90
2011/03	05/04/2011	472,01
2011/04	05/05/2011	516,62
2011/05	05/06/2011	510,05
2011/07	05/08/2011	458,29
2011/08	05/09/2011	481,68

Subtotal : 2.875,55 Custas : 0,00 Total geral : 2.875,55

Ref. Doc. 4.2.212.2

Na peça judicial não foram apresentados pelo condomínio os boletos originais das taxas condominiais junto à planilha de cálculo, pois se estes tivessem sido apresentados constatar-se-ia o aumento abusivo das taxas condominiais inadimplidas. Tal fato é facilmente comprovado verificando-se a taxa de março de 2011, cujo valor original era de R$ 263,49, e na ação foi descrita com o valor de R$ 436,90. (Doc. Item 4.2.2.12.1 constante do Banco de Dados da CPI).

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da guarda da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1491

ITAU	341-7	34191.75033 80081.214019 32975.380000 7 48970000026345

Local de pagamento: PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO. — Vencimento: 05/03/2011

Cedente: DUPLIQUE CREDITOS E COBRANÇAS — Agência/Código cedente: 4013/29753-8

Data do documento	Número do documento	Esp. Docum.	Aceite	Data do processamento	Nosso número
28/02/2011	038/0002322-0		N	28/02/2011	175/03800812-1

Uso do banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor do documento
	175	R$		263,45	263,45

Instruções de responsabilidade do cedente

APÓS 05/03/2011 MULTA DE R$ 5,27 (2%) ATÉ O DIA 10/03/2011.
APÓS 10/03/2011 SOMENTE NA DUPLIQUE + JUROS DIÁRIOS, CORREÇÃO E ENCARGOS
R. DES. WESTPHALEN N°295/ 9°ANDAR SALA 95 - FONE:3027-0919

(-) Desconto/Abatimento
(-) Outras deduções
(+) Mora/Multa
(+) Outros acréscimos
(=) Valor cobrado

Ref. Doc. 4.2.2.12.1

Esta diferença vem representar um aumento de 62,586%, se for considerado sobre o valor devido a multa de 2% que elevaria o valor inadimplido para R$ 268,72, observe-se a seguinte planilha pericial:

Cobrança em Sede Administrativa pelo Valor Original do Título					
Data Vencimento	**Valor Título**	**Multa Moratória 2%**	**Valor Título mais multa**	**Valor Cobrado**	**Percentual cobrado**
05/03/2011	263,45	5,27	268,72	436,90	62,586%
05/04/2011	288,34	5,77	294,11	472,01	60,489%
05/05/2011	319,74	6,39	326,13	516,62	58,407%
05/06/2011	319,82	6,40	326,22	510,05	56,353%
05/08/2011	295,02	5,90	300,92	458,29	52,296%
05/09/2011	314,21	6,28	320,49	481,68	50,293%
Soma	1.800,58	36,01	1.836,59	2.875,55	

Importante salientar que se considerarmos somente o percentual cobrado a título de "ENCARGO", o percentual indevidamente cobrado em juízo é de 48,31%, vide planilha pericial a seguir.

Cobrança em Sede Administrativa pelo Valor Original do Título												
Data Atualização	Data Vencimento	Valor Título	INPC	Valor Tit. Atualiz.	Multa Moratória 2%	Dias Mora	Tx Moratória Dia	Juros Moratório	Valor Devido	Tx Encargo	Encargo	Valor Cobrado
30/09/2011	05/03/2011	263,45	1,026161	270,34	5,41	209	0,03333%	18,83	294,58	48,310%	142,31	436,90
30/09/2011	05/04/2011	288,34	1,019433	293,94	5,88	178	0,03333%	17,44	317,26	48,776%	154,75	472,01
30/09/2011	05/05/2011	319,74	1,012146	323,62	6,47	148	0,03333%	15,97	346,06	49,286%	170,56	516,62
30/09/2011	05/06/2011	319,82	1,006409	321,87	6,44	117	0,03333%	12,55	340,86	49,636%	169,19	510,05
30/09/2011	05/08/2011	295,02	1,0042	296,26	5,93	56	0,03333%	5,53	307,71	48,934%	150,58	458,29
30/09/2011	05/09/2011	314,21	1	314,21	30,12	25	0,03333%	2,62	346,95	38,834%	134,73	481,68
Soma		1.800,58		1.820,25	30,12			72,94	1.953,43		922,12	2.875,55

No caso em apreço o valor devido já com encargos moratórios seria então de R$ 1.953,43, sendo que foi cobrado irregularmente a quantia de R$ 2.875,55, ou seja, um acréscimo indevido de R$ 922,12.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 150

Item 7 - Nas cobranças extrajudiciais as garantidoras aplicam índices de correção monetária inadequados, onerando ainda mais o valor devido pelos condôminos.

As planilhas de cálculo de taxas condominiais inadimplidas deveriam ser apresentadas com índice de correção monetária legal, conforme média aritmética do INPC/IGP-DI, na forma do Decreto 1.544/95, adotando a instrução utilizada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

"**TJ-PR - Apelação Cível AC 3640144 PR 0364014-4 (TJ-PR)**

Data de publicação: 17/09/2008
Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO ORDINÁRIA REVISIONAL DE CONTRATOS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPATÓRIA - APELAÇÃO 1 - JUROS REMUNERATÓRIOS - AUSÊNCIA DE PACTUAÇÃO EXPRESSA NO CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE - SUPER CHEQUE - LIMITAÇÃO PELA TAXA **MÉDIA** DE MERCADO - PRECEDENTES DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DEMAIS CONTRATOS - MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL CONTRATADO - AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADES - REPETIÇÃO DO INDÉBITO - FORMA SIMPLES - **CORREÇÃOMONETÁRIA MÉDIA INPC** E **IGP-DI** - APELAÇÃO 2 - IMPOSSIBILIDADE JURIDICA DO PEDIDO - AFASTADA - POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE CONTRATOS EXTINTOS - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE - TABELA PRICE - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - EXCLUSÃO - VERBAS SUCUMBÊNCIA - MANTIDA - RECURSOS DE APELAÇÃO 1 PARCIALMENTE PROVIDO - RECURSO DE APELAÇÃO 2 DESPROVIDO.

TJ-PR - 854065801 PR 854065-8/01 (Acórdão) (TJ-PR)

Data de publicação: 09/08/2012
Ementa: Embargos de Declaração. Contradição e Obscuridade. Valor da indenização. Não configuração. Omissão. **Correção monetária**. Índice aplicável. **Média** entre o **INPC** e o **IGP-DI**. Declaratórios parcialmente acolhidos, com efeito modificativo. 1- Não há que se falar em contradição ou obscuridade, uma vez que a ciência da ora embargante acerca do limite de crédito concedido pela embargada foi demonstrado pelos documentos de fls. 38/39, não impugnado pela ora recorrente. 2- Com efeito, o v. Acórdão incorreu em omissão ao deixar de apontar o índice de **correção monetária** a ser utilizado no cálculo da indenização. Assim, deverá ser aplicada a **média** entre o **INPC** e o **IGP-DI** no cálculo em questão, por

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 151

ser esta a forma de cálculo que melhor reflete a variação da moeda, conforme o Decreto 1544/91."

No cálculo de algumas ações de cobrança periciadas, movidas por Garantidoras, verifica-se que na planilha de cálculo consta como indexador utilizado a média do INPC/IGP-DI (Doc.4.2.2.12 fl. 104 PDF). Importante salientar que as garantidoras não figuram no pólo ativo da demanda, mas sim como procuradoras dos condomínios. Segue um exemplo de tal fato:

Debit com.br

Debit Atualiza - Correção Monetária

Valores atualizados até 01/11/2012 — **Indexador utilizado: média INPC / IGP-DI**

Juros Moratórios

De 05/03/2011 a 01/11/2012 1,00% /mês simples

05/03/2011	[IGP-DI (FGV)]	R$ 436,90 x 1,103543092	R$ 482,14
		Juros moratórios (19,90000000%)	R$ 95,95
		Subtotal	**R$ 578,09**

Ref. Doc. 4.2.2.12

Atente-se para o fator de correção monetária fixado com o valor de 1,103543092, que não se refere à média aritmética do INPC/IGP-DI, e sim ao índice acumulado (cheio e integral) do IGP-DI de março de 2011 a novembro de 2012, em flagrante irregularidade, pois se a média fosse empregada, o fator de atualização seria de 1,099765, em virtude da média do IGP-DI de 1,103543092 e INPC de 1,095987.

Valor Nominal	R$ 1,00	
Indexador	INPC-IBGE	
Metodologia	Critério mês cheio.	
Período da correção	Março/2011 a Novembro/2012	
Valores Calculados		
Fator de correção	611 dias	1,09599
Percentual correspondente	611 dias	9,60%
Valor em 01/11/2012	=	**R$ 1,10**

Fonte DrCalc.net

Portanto é incontestável que se fosse aplicado o fator da média aritmética entre o INPC/IGP-DI, o principal corrigido de R$ 439,90 teria o valor de face de R$ 480,49 e o total devido de R$ 576,10 contra os R$ 578,09 cobrados indevidamente na planilha do Condomínio. Observe-se que inicialmente parece uma diferença irrisória, mas ao aplicarmos os juros e as verbas de sucumbência, geram uma alteração irregular expressiva na dívida final.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1524

Histórico	Principal	Fator	total
Correção Monetária	436,90	1,0998	480,49
Juros	480,49	1,199	576,10

Outro exemplo desta irregularidade ocorre em processo que tramita na 5ª Vara Cível do Foro de Curitiba, a planilha apresentada pelo Requerente informa na memória de cálculo que a partir de julho de 1995, o índice de correção monetária é pela média do IGP/INPC, referindo-se ao período que começou a vigorar o Decreto 1.544/95 (Doc. Item 4.2.4.1.1constante do Banco de Dados da CPI).

```
Indices:
De FEV/1989 a FEV/1991  = BTN
De MAR/1991 a JUN/1994  = TR
De JUL/1994 a JUN/1995  = IPCr
De JUL/1995 em diante = media do IGP + INPC (Dec. 1544/95)
```

CARTÓRIO DA QUINTA VARA CÍVEL

Ref. Doc. 4.2.4.1.1

Porém quando realizado o cálculo de certificação da correção empregado, verifica-se que este é superior à média do INPC/IGP-DI para o mesmo período.

Titulo.....:SUMARIA DE COBRANCA A/122

Competência	Principal	C. Monetária	índice	%	Juros
30/03/1997	183,24	146,10	1,2972	37,00	121,86

Ref. Doc. 4.2.4.1.1

Podemos concluir nesses dois casos que a Garantidora ao cobrar as taxas condominiais extrajudicialmente, às onera com os índices de correção monetários indevidos e que sobre estes valores incidiram os juros moratórios, que sobre uma base viciada também apresentará um resultado por conseguinte vicioso.

Valores Informados Para o Cálculo		
Valor Nominal	R$ 1,00	
Indexador	INPC-IBGE	
Metodologia	Critério mês cheio.	
Período da correção	Março/1997 a Abril/2000	
Valores Calculados		
Fator de correção	1127 dias	1,154093
Percentual correspondente	1127 dias	15,41%
Valor em 01/04/2000	=	**R$ 1,15**

Fonte DrCalc.net

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que veiculado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 153

Valores Informados Para o Cálculo		
Valor Nominal	R$ 1,00	
Indexador	IGP-DI (FGV)	
Metodologia	Critério mês cheio.	
Período da correção	Março/1997 a Abril/2000	
Valores Calculados		
Fator de correção	1127 dias	1,30391
Percentual correspondente	1127 dias	30,39%
Valor em 01/04/2000	=	R$ 1,30

Fonte DrCalc.net

Computando a média aritmética entre os dois índices estes serão na ordem de 1,2290015, representado no percentual de 22,9%, contra os 1,2972 aplicado sobre o valor da dívida, que corresponde ao percentual de 29,72%.

Aplicando o percentual da variação da correção monetária para o período de março de 1997 a abril de 2000, a correção monetária a ser acrescida sobre o principal devido é de R$ 41,96 e os juros devido sobre o principal atualizado é de R$ 83,32.

Histórico	Principal	Fator	total
Correção Monetária	183,24	22,9%	41,96
Juros	225,20	37,0%	83,32

Evidencia-se na planilha do Condomínio que o montante tido como correção monetária é o valor de R$ 146,10 e os juros devidos de R$ 121,86 (Doc. Item 4.2.4.1.1 constantes do Banco de Dados da CPI).

Titulo.....:SUMARIA DE COBRANCA A/122

Competência	Principal	C. Monetária	índice	%	Juros
30/03/1997	183,24	146,10	1,2972	37,00	121,86

Ref. Doc. 4.2.4.1.1

Item 8 - As Garantidoras/Administradoras cobram taxas de juros superiores aos juros legais, e previstos nas convenções dos condomínios.

Depois da entrada em vigor do novo Código Civil, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), confirmou o entendimento de que na execução de decisões proferidas na vigência do antigo Código Civil, nas quais tenham sido fixados juros moratórios de 0,5% ao mês, é possível alterar a taxa durante a fase de execução, para adequá-las às determinações

DIRETORIA LEGISL.
Pág. 194

da nova legislação. O entendimento está baseado em alguns precedentes do próprio STJ no sentido de que:

> "Diante do fato de os juros renovarem-se mês a mês, já que se trata de prestação de trato sucessivo, no caso concreto devem ser regulados, até 11 de janeiro de 2003, data da entrada em vigor da Lei 10.406/02, pelo artigo 1062 do Código de 1916 e, a partir de então, pelo artigo 406 do atual Código Civil. Qualquer outra solução que se pretendesse dar ao caso acarretaria a aplicação ultra ativa do Código Civil revogado, ou então a retroatividade dos Comandos do novo Código, o que seria inadmissível". (Recurso Especial nº 594.486)

É cediço que a convenção do condomínio é norteadora da multa moratória e da taxa de juros moratórios incidentes nas taxas condominiais inadimplidas, estabelecendo o critério de incidência da taxa de juros moratórios, isto é, se a incidência é de forma diária na razão de 0,0333% ao dia ou 1% ao mês. Na maioria das convenções a taxa de juros moratórios são fixados a partir de janeiro de 2003, na razão de 1% ao mês (Doc. Item 4.2.4.2.1 PDF. 23).

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

ARTIGO 34º - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, até uma mora de 30 dias. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros moratórios, ficarão sujeitos à multa de 2% a benefício do condomínio, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas e dos honorários de advogado e à correção monetária de seu débito.

Ref. Doc. 4.2.4.2.1

Porém, nos Boletos de cobrança das taxas condominiais periciadas, constatou-se que todos dão a instrução da cobrança dos juros na razão de 0,033% ao dia e não na razão de 1% ao mês, ocasionando desta forma um aumento no valor a ser pago a título de juros moratórios, observe-se: (Doc.4.2.4.2.1- fl.134 pdf).

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, ga garante a autenticidade deste documento, desde que veiculado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag 1557

Local de pagamento
Pagável em qualquer Banco até o vencimento.

Cedente
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RENOIR

Data emissão	Número documento	Espécie doc.	Aceite
19/07/2007	00000000018268701	RC	N

Uso do banco	Carteira	Espécie	Quantidade
	18	REAL	

Instruções

Após vcto multa de 2% + juros diário de 0,03% . O banco receberá até o dia 30/07/2007.
A partir da data acima NÃO RECEBER EM BANCO, somente com serviço JURÍDICO essa data cair em final de semana ou feriado, antecipar o pagamento. (esta regra data do vencimento e somente ao período pós vencimento).

Ref. Doc. 4.2.4.2.1

Tomando como referência a planilha de cálculo do Condomínio Residencial Verdespaço, onde os juros cobrados, pelo período de 5 de outubro de 2011 a 7 de outubro de 2013, correspondente a 733 dias, no valor R$ 66,95, para um principal atualizado de R$ 274,16, representa um percentual de 24,42% (Doc. item 3.3 fl 4 pdf).

Principal	C. M.	Principal Atualizado	Juros	Taxa
240,69	33,47	274,16	66,95	24,420%

Segunda-feira, 7 de outubro de 2013

PLANILHA DE CÁLCULO

CONDOMÍNIO: PARQUE RESIDENCIAL VERDESPAÇO
BLOCO:
UNIDADE:
PROPRIETÁRIO:

VENCIMENTO	PRINCIPAL	MULTA	CORREÇÃO	JUROS	TOTAL
05/10/2011	240,69	4,81	33,47	66,95	345,92
05/11/2011	250,90	5,02	33,15	66,49	355,56
05/12/2011	248,00	4,96	31,74	62,63	347,33
05/01/2012	254,62	5,09	31,14	61,08	351,93
05/02/2012					

CÓDIGO

Ref. Doc. 3.3

Calculando a taxa de juros devida para o período de vencimento de 05/10/2011 a 07/10/2013, "*pro rata temporis*", conforme demonstrado na planilha abaixo, temos a taxa de 24,067% e considerando uma taxa "*pro rata die*", temos a taxa de 24,433%.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1961

Nº Meses	Nº de Dias	Data Venc.	Tx Jrs
		05/10/2011	0%
1	31	05/11/2011	1%
2	30	05/12/2011	2%
3	31	05/01/2012	3%
4	31	05/02/2012	4%
5	29	05/03/2012	5%
6	31	05/04/2012	6%
7	30	05/05/2012	7%
8	31	05/06/2012	8%
9	30	05/07/2012	9%
10	31	05/08/2012	10%
11	31	05/09/2012	11%
12	30	05/10/2012	12%
13	31	05/11/2012	13%
14	30	05/12/2012	14%
15	31	05/01/2013	15%
16	31	05/02/2013	16%
17	28	05/03/2013	17%
18	31	05/04/2013	18%
19	30	05/05/2013	19%
20	31	05/06/2013	20%
21	30	05/07/2013	21%
22	31	05/08/2013	22%
23	31	05/09/2013	23%
24	30	05/10/2013	24%
	2	07/10/2013	
Total dias	733		2
Tx dia	0,0333%		0,00067
Tx Acumulada	24,433%		24,067%

Sendo a taxa fixada em 1% ao mês, de acordo com a convenção condominial, pode-se dizer que aplicando a taxa diária de 0,0333%, está sendo cobrada uma taxa de juro superior a 1% ao mês, conforme demonstração abaixo, onde os juros moratórios devido na razão de 1% ao mês, e proporcional aos dias corridos antes de completarem 30 dias, para o período de 5/10/2011 a 7/10/2013, de um capital atualizado de R$ 274,16, os juros são de R$ 65,98, controverso com o valor cobrado de R$ 66,95, que por consequência, leva a uma cobrança indevida de R$ 0,97, que terá repercussão em consecutivos arbitrados em sentença.

Principal	C. M.	Principal Atualizado	Taxa	Juros
240,69	33,47	274,16	24,067%	65,98

Conclusão do Laudo Pericial

- Procedida a análise do Banco de Dados, constata-se que as garantidoras DUPLIQUE, GARANTE, ASSISCON e PRO-CONDOMINO, apesar do contrato de prestação de serviço realizado com condomínio, cujo objeto do contrato é a cobrança de taxas condominiais e adiantamento de receitas, para correção do fluxo de caixa, demonstram que de fato atuam como empresas de cessão de crédito, pois compram as quotas de condomínios inadimplidas e impossibilitam os síndicos a realizar as cobrança das taxas condominiais inadimplidas ou promover acordo de parcelamento para sua quitação, portanto desta forma, estabelecem a sub-rogação da dívida.

- Na analise documental trazida a CPI dos Condomínios, ficou constatado que as empresas garantidora DUPLIQUE, GARANTE, ASSISCON e PRO-CONDOMINO reiteradamente acrescentam a tarifa bancária no montante da taxa condominial e no caso de inadimplência, quando a cobrança é realizada nos escritórios das garantidoras, essa tarifa bancária não é excluída da cobrança, consequentemente, os encargos

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1974

moratórios incidem sobre a tarifa bancária, tornando-a uma cobrança indevida, pois esse crédito não é destinado ao condomínio e sim ao agente bancário que pela inadimplência, não teve seus serviços prestados.

- Verificou-se que as garantidoras DUPLIQUE, GARANTE e ASSISCON, além dos consecutivos moratórios, incluem nas quotas condominiais inadimplidas a rubrica Encargo, que não ficou configurado como perdas e danos, pois esta rubrica não contemplou todas as cobranças inadimplidas por mais de 90 dias e contemplou em cobrança com 23 dias de inadimplência. Este fato leva a indícios de se tratar de cobrança de honorários advocatícios, devido ao fato de ser cobrado dentro dos escritórios das administradoras e quando a planilha de cobrança é feita com o objetivo de ação judicial, não é incluída a rubrica ENCARGO.

- Constatou-se que os indexadores de correção monetária aplicada as cotas condominiais inadimplidas não seguem a memória de cálculo disponibilizada pelas garantidoras, umas informam que o indexador é a média do IGP-DI/INPC, determinada pelo Decreto 1.544/95, porém só aplicam o IGP-DI.

Já outras informam que o indexador a ser aplicado é o legal, começando pelo BTN aplicado no período de fevereiro de 1989 a fevereiro de 1991, terminando com indexador aplicado a partir de julho de 1995, ou seja, o Decreto 1.544/95, que determina a média do INPC/IGP-DI.

Porém, as garantidoras aplicam a média do IGP-M/INPC e em outros casos não é divulgado o indexador empregado, impossibilitando o devedor de conhecer e conferir se é o índice oficial empregado ou não.

Estes fatos vem onerando o valor da dividida que receberá os consecutivos moratórios e sucumbenciais.

- Constatou-se que os contratos e convenções limitam a cobrança de juros moratórios na razão de 1% ao mês, mas o que se verificou é que todos os boletos estão fixados em taxas diárias de 0,0333% ao mês, que sendo aplicado em períodos superior a 30 dias, dão distorção na taxa de juros e como resultado um aumento no valor dos juros moratórios para o mesmo período.

É o parecer deste perito, diante dos documentos que me foram fornecidos e demais elementos constantes do Banco de Dados da CPI.

Curitiba 30 de Setembro de 2014

Edval Albert Netto
CRC-PR 067457/P

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1588

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Andre Bueno,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

Diante da análise dos dados capturados por esta CPI por intermédio das denúncias e reclamações formuladas, dos depoimentos oficialmente coletados e dos documentos anexados, todos integrantes do Banco de Dados desta Comissão Parlamentar, fundamentado nas considerações acima expressas pelo perito, entendemos que foram constatadas as seguintes irregularidades:

- **Má administração e superfaturamento em condomínios do PAR**

A CPI identificou, através das denúncias e documentos anexados por moradores de condomínios do PAR – Programa de Arrendamento Residencial, indícios de má-administração e superfaturamento de obras.

Tais indícios recaem sobre empresas contratadas e gerenciadas através de chamamento público da Caixa Econômica Federal, responsáveis pela administração de condomínios do PAR – Programa de Arrendamento Residencial.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1598

- **Exercício ilegal de atividade financeira.**

Conforme resposta recebida do ofício do Banco Central, comparado à pratica de atividade financeira evidenciada pelas Garantidoras, observa-se que tais empresas acabam por invadir a competência das Instituições Financeiras.

Tal fato se consubstancia no evidente caráter de empréstimo e cessão de crédito existente nos contratos de garantia, vez que seu objeto principal não é a assessoria de cobrança, mas sim a composição integral do fluxo de caixa ao condomínio.

Restou evidenciado pelas provas colhidas, que as Garantidoras depositam nas contas bancárias dos condomínios o valor integral das quotas condominiais, independente de terem sido pagas ou não, para posteriormente cobrarem ou receberem os valores dos condôminos.

Observa-se ainda, que as Garantidoras cobram diversos encargos moratórios dos condôminos em atraso e não repassam tais valores aos condomínios, o que demonstra que após a antecipação tais créditos são de fato da Garantidora.

Desta forma conota-se que para realizar tal prática, as Garantidoras deveriam buscar autorização de funcionamento junto ao Banco Central, transgredindo também o Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 39, inciso VIII.

Importante observar a Manifestação do Banco Central a seguir:

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 160

BANCO CENTRAL DO BRASIL

Ofício 72/2014-BCB/Aspar
PL 0681504698

Brasília, 21 de maio de 2014.

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Paranhos
Presidente da CPI dos Condomínios
Assembleia Legislativa do Estado do Paraná
Praça Nossa Senhora de Salete, s/nº
80530-911 – Curitiba/PR

Assunto: Ofício 003/2014

Senhor Deputado,

Em aditamento ao nosso Ofício 63/2014-BCB/Aspar, de 9.5.14, esclarecemos que, nos termos do art. 17 da Lei 4.595, de 31.12.64, consideram-se instituições financeiras *"as pessoas jurídicas públicas ou privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros"*, bem como aquelas a elas equiparadas, nos termos da lei.

2. Adicionalmente, esclarecemos que tais instituições somente podem funcionar mediante prévia autorização deste Banco Central na forma prevista no art. 18 da referida Lei 4.595/64 e que os crimes praticados contra o Sistema Financeiro Nacional estão tipificados na Lei 7.492, de 16.6.86, tanto material quanto processualmente.

Respeitosamente,

David Falcão
Chefe da Assessoria Parlamentar

- **Ilegitimidade dos condomínios para figurarem no pólo ativo de ações judiciais de cobrança.**

Considerando a prática financeira acima relatada, bem como demonstrada no laudo pericial supracitado, verifica-se que nos contratos de garantia condominial, a Garantidora praticamente compra o crédito do condomínio, sub-rogando-se na posição de credora dos títulos.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 151

Contudo as Garantidoras movem ações de cobrança em nome dos condomínios, enquanto deveriam interpor tais ações em nome próprio.

Através dos contratos anexados ao Banco de Dados e dos depoimentos colhidos, vemos que o condomínio, na pessoa do síndico, não possui qualquer tipo de autonomia ou disponibilidade para transacionar nas demandas judiciais de cobrança movidas pelas Garantidoras de Condomínios, nem tampouco recebem os valores nelas amealhados.

Assim, resta evidente que há total ilegitimidade passiva dos condomínios para figurarem no pólo ativo das ações de cobrança, quando relacionadas às taxas condominiais já antecipadas ou garantidas, devendo figurar obrigatoriamente no pólo ativo as empresas Garantidoras.

- **Subordinação ao Código de Defesa de Consumidor**

Outro ponto muito debatido é se as Administradoras e Garantidoras de condomínio são abrangidas pela Lei Federal nº 8.078, de 11 de Setembro de 1990, Código de Defesa do Consumidor.

As Garantidoras defendem que a cobrança das taxas condominiais por elas realizadas não se enquadra no Código de Defesa do Consumidor, por se tratarem de débitos condominiais com legislação própria.

Tal tema já foi superado pela jurisprudência nacional, a qual corrobora o entendimento pacífico de que qualquer empresa que preste serviços a condomínios é abrangida pelo §2º, do artigo 3º, da Lei Federal nº 8.078/90.

Assim, uma vez que as Garantidoras compram o crédito do condomínio, sua cobrança deverá ser realizada dentro dos parâmetros previstos pelo Código de Defesa do Consumidor.

Conclui-se, portanto, que não assiste razão às Garantidoras, atuarem em desconformidade com a Legislação Federal vigente, inclusive no que se refere a relações de consumo.

DIRETORIA LEGIS
Pag. 162

- **Propaganda Enganosa**

Conforme o item 1.1 e item 3 do Laudo Pericial, constata-se indícios de que as empresas cometeriam o crime de propaganda enganosa ao induzir os síndicos de que são gestoras de crédito, quando na verdade seus contratos figuram como assessoria de cobrança. Observe-se:

Nossos serviços são:

- Adiantamento de receita mensal.
- Emissão de boletos bancários.
- Redução de serviços administrativos.
- Cobranças judiciais sem ônus ao condomínio com custas suportadas pela empresa.
- Eliminação de problemas de ordem pessoal ocasionado por cobranças.
- Consultoria jurídica e administrativa.
- Inadimplências já consolidadas – procedemos as cobranças com possibilidade de antecipação das mesmas imediatamente - pagamento a vista.

- **Litigância de má-fé**

Conforme documentação constante do Banco de Dados da CPI, bem como laudo pericial, verifica-se indícios da pratica de litigância de má-fé pelas empresas Garantidoras que em alguns momentos prestariam informações falsas em juízo, no intuito de se beneficiarem indevidamente.

- **Falta de discriminação de valores cobrados**

Foram constatados diversos indícios de irregularidades em boletos de pagamento apresentados a esta CPI pelos denunciantes, não apresentando de forma clara e precisa os valores incidentes em caso de mora, nem discriminando-os quando da emissão dos boletos para pagamento em atraso, contrariando o artigo 6º, inciso III do Código de Defesa do Consumidor.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 163

- **Cobrança Indevida**

Há indícios também, através das denúncias, da prática de cobranças coercitivas e vexatórias, o que é totalmente vedado pelo nosso ordenamento jurídico, conforme artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor.

- **Cobrança Abusiva**

Através do laudo pericial, foram constatados ainda indícios de diversas práticas de cobranças com valores abusivos, seja por incidência de correção monetária indevido, juros acima dos legais, ou encargos inconsistente, ferindo diretamente o disposto no artigo 39, inciso XIII do Código de Defesa do Consumidor.

- **Cobrança indevida de Honorários Advocatícios**

No curso das investigações, observou-se que as administradoras e garantidoras de condomínio, estariam cobrando honorários advocatícios extra-judiciais, quando da cobrança dos boletos em atraso, o que contraria as normas legais vigentes.

Sobre este ponto importante observar o parecer do PROCON/PR a seguir:

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 164

PROCON - PR

Coordenadoria Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor

Secretaria de Estado da Justiça e da Cidadania

Parecer Técnico nº 10/2014

ASSUNTO: Análise do protocolo sob nº 11810/2013

1) Análise

1.1) Relatório

Refere-se o presente, ao pedido de manifestação deste PROCON/PR, realizado pelo Deputado Estadual Roberto Aciolli, conforme ofício nº 061/2013 encaminhado a este Departamento Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor.

O presente ofício visa que o PROCON/PR esclareça a respeito da legalidade da cobrança de honorários extrajudiciais por administradoras de condomínios e empresas de cobrança bancária.

1.2) Fundamentação

É importante salientar inicialmente que o questionamento apresentado pelo legislador no que tange à legalidade da cobrança de honorários extrajudiciais é louvável.

Ademais, segundo o artigo 22 da Lei 8.906/94 (Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil).

> **Art. 22 – A prestação de serviço profissional assegura aos inscritos na OAB o direito aos honorários convencionados, aos fixados por arbitramento judicial e aos de sucumbência.**

Os honorários advocatícios são devidos em três hipóteses, quais sejam: quando arbitrado pelo juiz, decorrente da sucumbência no processo judicial e o convencionado. No que tange ao convencionado, este é devido quando a parte contrata diretamente o profissional para defender seus interesses. Assim sendo, em torno disto é que gravita a controvérsia, pois como pode o consumidor ser obrigado a pagar os honorários extrajudiciais, se não contratou o profissional, e ainda, como pode o mandatário atuar contra o próprio mandante? Subverte a lógica do mandato o fato do consumidor ser obrigado a pagar um profissional que em seu nome, prática atos de cobrança a fim de ver satisfeita a

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que mantido alinhado do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 165

PROCON - PR

Coordenadoria Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor

Secretaria de Estado da Justiça e da Cidadania

comissão de permanência, afastando a incidência de outros encargos moratórios, sob pena de caracterizar bis in idem. O cálculo da comissão de permanência tem como limite a somatória dos juros remuneratórios, dos juros moratórios e da multa. 2. "A capitalização dos juros em periodicidade inferior à anual deve vir pactuada de forma expressa e clara. A previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada" (STJ, REsp 973.827-RS, julgado pelo rito do art. 543-c, do CPC). 3. As tarifas administrativas, por não estarem encartadas nas vedações previstas na legislação (Resoluções 2.303/1996 e 3.518/2007 do CMN), e ostentarem natureza de remuneração pelo serviço prestado pela instituição financeira ao consumidor, quando efetivamente contratadas, consubstanciam cobranças legítimas, sendo certo que somente com a demonstração cabal de vantagem exagerada por parte do agente financeiro é que podem ser declaradas ilegais e abusivas (REsp nº 1.246.622/RS, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 16/11/2011). 4. É abusiva a cobrança de encargo a título de serviços de terceiro sem discriminar qual o serviço efetivamente prestado e o proveito do contratante. 5. O imposto sobre operações financeiras (Lei nº 8.894/94) tem como fato gerador a operação de crédito e é responsável pelo pagamento - contribuinte - o tomador do crédito, assumindo a instituição financeira a obrigação de promover o seu recolhimento na forma do Decreto 4494/2005. Quando o tomador do crédito e contribuinte não promove o recolhimento direto, pode a instituição financeira incluir o respectivo valor na operação de crédito, bem como obter o ressarcimento de forma diluída nas prestações. 6. É nula a cláusula contratual que imputa ao contratante o dever de pagar honorários advocatícios decorrentes de cobranças extrajudiciais, sem que igual direito seja conferido ao contratado. 7. Somente o reconhecimento de abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual, leia-se juros remuneratórios e capitalização, afasta a mora (REsp 1.061.530-RS - orientação nº 2 do STJ).

Rua Presidente Faria, 431 - Centro - 80020-290 - Curitiba - PR
Fone: 41 3219 7400 Fax: 41 3219 7425 - www.procon.pr.gov.br - E-mail: proconpr@pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 166

PROCON - PR

Coordenadoria Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor

Secretaria de Estado da Justiça e da Cidadania

parte do ônus da atividade desempenhada pela instituição e não pode, sem prévio e adequado ajuste, ser repassada ao consumidor.5. IOF. O mutuante é o responsável tributário que, atado ao principio da legalidade, faz incidir a alíquota sobre a base de calculo e a cobra do mutuante, que é quem deve pagá-la.6. Honorários advocaticios. Proporcionalização mediante incidência do percentual de 10% sobre a expressão financeira da vitória e da derrota de cada uma das partes. Custas e despesas processuais na mesma proporção, compensando-se nos termos Súmula 306 do STJ.
(TJPR - 17ª C.Cível - AC - 1056606-2 - Cianorte - Rel.: Renato Lopes de Paiva - Unânime - - J. 11.12.2013).

2) Conclusão

Face ao exposto, o entendimento deste Departamento Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor é que a cobrança de honorários extrajudiciais por administradoras de condomínios e empresas de cobrança, segundo a Lei 8.078/90 é ilegal, nos termos do artigo 51, XII do referido diploma legal.

Curitiba, 31 de março de 2014.

Cila de Fátima Mendes dos Santos
Divisão Jurídica

Gustavo Godke
Divisão Jurídica

Claudia Francisca Silvano
Diretora do PROCON/PR

Rua Presidente Faria, 431 - Centro - 80020-290 – Curitiba – PR
Fone: 41 3219 7400 Fax: 41 3219 7425 - www.procon.pr.gov.br - E-mail: proconpr@pr.gov.br

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1674

- **Sonegação Fiscal**

Existiram denúncias e indícios de possível sonegação fiscal, evidenciado quando da emissão de notas fiscais dispondo como valor da prestação de serviço, percentuais inferiores aos previstos nos contratos, em possível desacordo com o artigo 2º, inciso I da Lei 8137/90.

Diante de tais constatações o Relator da CPI entende necessária a imposição por parte desta Comissão, como medida resolutiva com efeitos diretos aos consumidores, de Termo que promova a reformulação das condutas irregulares de tais agentes, por meio da formalização de acordo entre esta CPI, a Defensoria Pública do Estado, a Comissão Permanente de Defesa do Consumidor e as empresas Garantidoras e Administradoras de Condomínios citadas nas reclamações e denúncias, sendo ajustados Termos de Compromisso Público, com os seguintes objetivos:

Termo de Compromisso 01:

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se a participar ativamente de um grande **MUTIRÃO** a ser realizado em datas e cidades pólos indicadas pela Defensoria Pública do Estado do Paraná, promovido por esta instituição acompanhada da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, objetivando a composição amigável para casos judiciais e extrajudiciais de condôminos em situação de inadimplência.

Para tanto, será realizado um chamamento público, através da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná por meio da Comissão

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1684

de Defesa do Consumidor e pela Defensoria Pública do Paraná, convocando os condôminos interessados a comparecer ao mutirão, sendo compromisso das Garantidoras de Condomínios informarem do mutirão nos seus sítios eletrônicos em local de fácil e rápida visualização com as datas e locais.

Termo de Compromisso 02:

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se, quando da realização do MUTIRÃO, a utilizar como base, para a celebração dos acordos, no máximo os parâmetros legais, quais sejam: DIVIDA ORIGINAL + CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC + MULTA DE 2% + JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS, bem como a limitar o valor das parcelas acordadas ao máximo de 30% (trinta por cento) da renda familiar do titular da dívida, devidamente comprovada.

Termo de Compromisso 03

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se a possibilitar que o condômino que se encontre em situação de inadimplência, pague por mês, no mínimo, uma parcela atual do condomínio e uma parcela mensal de condomínio atrasada ou parcela de acordo promovido no mutirão, por meio de títulos de pagamento individuais, ficando a critério do condômino devedor a opção de poder antecipar o pagamento de outras parcelas.

Termo de Compromisso 04

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se a partir da assinatura do presente TCP a não cobrar taxas ou encargos, sem a devida discriminação e especificação do objeto no título de cobrança ("boleto"), assim como também, discriminar o valor e o percentual de qualquer encargo moratório incidente, mesmo na hipótese de emissão de novo boleto para pagamento após o vencimento.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia
da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site
http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1698

Termo de Compromisso 05

A partir do presente TCP – Termo de Compromisso Público, as GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS se comprometem a não realizar diretamente a intermediação em vendas de imóveis para quitação de dívidas de condôminos, cujos condomínios são por elas garantidos, sem a autorização expressa do proprietário do imóvel e de preferência por meio de corretor de imóveis, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

Termo de Compromisso 06

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se a propor, no mínimo, três tentativas de acordos com seus clientes/condôminos antes do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

Termo de Compromisso 07

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se, a contar da assinatura deste TCP, a fornecer todos os boletos de condomínios vencidos e vincendos com código de barras, inclusive disponibilizando-os para impressão, por meio do sitio eletrônico de cada empresa, ou enviando-os por meio de endereço eletrônico do cliente antes do vencimento.

Entende-se também, que o acompanhamento e fiscalização do Termo de Compromisso Público acima proposto, fiquem a cargo da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná e da Defensoria Pública do Estado do Paraná, para que produza seus devidos efeitos legais, sendo assinado pelo Presidente da CPI dos Condomínios Deputado Paranhos, pelo Relator da CPI Deputado Roberto Aciolli e demais membros integrantes da Comissão, pelos representantes legais das Garantidoras de Condomínios mencionadas no Preâmbulo, na

DIRETORIA LEGISL.
Pág. 170

condição de compromissárias, assinando também os representantes da Defensoria Pública do Estado do Paraná, do CRECI/PR – Conselho Regional, de Corretores de Imóveis, e do SECOVI - Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná, na condição de testemunhas dos fatos, atestando o conhecimento dos termos propostos, sabedores que, na hipótese de descumprimento do compromissado, a Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná tomará as providencias legais nos termos do §3º, do art. 62, da Constituição do Estado do Paraná.

Por fim entendemos, também, que na hipótese de recusa de qualquer das empresas objeto das reclamações em participar do acordo promovido pelo TCP – Termo de Compromisso Público, esta Comissão Parlamentar de Inquérito deve solicitar o encaminhamento de expediente ao Ministério Público do Paraná, nos termos do §3º, do art. 62, da Constituição do Estado do Paraná, solicitando aprofundamento das investigações e abertura de inquérito contra tão somente as empresas que não aderirem ao TCP, para comprovação dos indícios de irregularidades constatadas por esta CPI. É o relatório salvo melhor juízo.

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
RELATOR DA CPI

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que veiculado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 171

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

5.2 – TCP

CPI DOS CONDOMÍNIOS

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 172

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa – 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri; Deputado Andre Bueno;
Deputada Cantora Mara Lima; Deputado Luiz Cláudio Romanelli; Deputado Rasca Rodrigues.

TCP

TERMO DE COMPROMISSO PÚBLICO

Aos 03 (três) dias do mês de novembro do ano de 2014 (dois mil e quatorze), reuniram-se os Deputados Estaduais membros efetivos da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios - CPI DOS CONDOMÍNIOS -, constituída pelo Ato da Presidência da ALEP de nº 02/14, e os representantes legais das Garantidoras de Condomínios, citadas em reclamações e denúncias de condôminos, constantes do banco de dados da CPI, especificamente os representantes da **GARANTE SERVIÇOS DE APOIO LTDA**. CNPJ n.º 76.086.123/0001-59, com sede na Rua Marechal Deodoro, 314, 3º andar, Curitiba/PR, e todas as suas filiais e, **DUPLIQUE CRÉDITOS E COBRANÇAS LTDA**. CNPJ n.º 40.211.856/0001-20, com sede na Rua Marechal Deodoro, 630, 14º andar, conjunto 1402, Curitiba/PR, e todas suas filiais, empresas prestadoras de serviços de Garantia de Condomínios em regime privado, doravante denominadas GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS, com acompanhamento e concordância da Defensoria Pública do Estado do Paraná, **todos abaixo assinados** e perfeitamente identificados, para o fim precípuo de formalização do presente TERMO DE COMPROMISSO PÚBLICO, instrumento por meio do qual se estabelece acordo para cumprimento de proposições da CPI dos Condomínios às empresas Garantidoras de Condomínios.

CONSIDERAÇÕES DA CPI

Considerando que dentre outros, o objetivo da CPI dos Condomínios de investigar possíveis irregularidades no "*Modus Operandi*" das cobranças de taxas sobre títulos inadimplidos de moradores de condomínios, no âmbito do Estado do Paraná, utilizou-se de vários recursos para concretizar essa aferição, tais como: implantação de site para receber reclamações e sugestões, bem como intimação para proceder à oitiva de denunciantes, pesquisa e intensa investigação dos procedimentos utilizados por parte das prestadoras de serviços e de administradoras e garantidoras com Atuação no Estado do Paraná, elaboração de laudos realizados

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1734

por perito em cálculos judiciais nomeado por esta CPI, intimação e oitiva de síndicos dos Condomínios citados e a intimação e oitiva de proprietários de empresas Administradoras e Garantidoras de Condomínios, ações estas que permitiram à CPI atingir seus objetivos;

Considerando que a CPI evidenciou a necessidade de medidas que retomem a harmonia nas relações de consumo entre Garantidoras de Condomínios e consumidores, como dispõe o art. 4º, da Lei 8.078 de 11 de Setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor);

Considerando que a CPI constatou falhas nas bases de cálculos utilizadas por algumas empresas Administradoras e Garantidoras de Condomínios em desrespeito ao Código Civil e ao Código de Defesa e Proteção do Consumidor, por meio de laudos realizados por perito devidamente inscrito no CRC – Conselho Regional de Contabilidade;

Considerando as reclamações e denúncias gravadas com cláusula de sigilo, recebidas pela CPI por meio de seu sítio eletrônico e por depoimentos;

Considerando as denúncias em texto e vídeo reportagens recebidas pela CPI, por intermédio da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da ALEP, através de protocolo;

Considerando que o compromisso ora celebrado, proposto pela CPI, reflete a maturidade dos agentes signatários, em particular a disponibilidade das empresas em aprimorar a gestão da Garantia de Condomínios no Estado do Paraná;

Considerando que a coleta de informações realizada pela CPI dos Condomínios, objetivou cumprir a missão determinada pelo Plenário da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, de investigação no âmbito territorial do estado, com a garantia de sigilo do banco de dados, sendo, portanto, direcionada especificamente para posicionamento dos membros da CPI e do Parlamento em geral;

Considerando que a CPI constatou que boa parte das reclamações recebidas dos consumidores, decorre de problemas de cobranças desajustadas de encargos moratórios, por parte de algumas empresas administradoras e garantidoras e condomínios, tidos muitas vezes como excessivos, e que tais problemas, dentre outras origens, advém da cobrança indevida e de percentuais não previstos em Lei;

Considerando que o Parlamento, no exercício de suas funções por intermédio das Comissões Parlamentares, não pode se omitir, sob pena de crime de responsabilidade, quando diante de indícios ou de fato/atos que indiquem a existência de irregularidades, em especial nas relações objeto da presente investigação, não tomando as devidas atitudes saneadoras que promovam a estabilidade nas relações negociais e de consumo, intenção principal que persegue a proposição do presente Termo de Compromisso Público.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 174

RESOLVE A CPI:

Com base nas considerações acima, a Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios no exercício de seus poderes, visto as reclamações recebidas pela CPI, propõe como mecanismo conciliador, o presente TCP – Termo de Compromisso Público, com o qual as Garantidoras de Condomínios signatárias concordam e assumem os compromissos públicos seguintes.

Termo de Compromisso 01:

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se a participar ativamente de um grande **MUTIRÃO** a ser realizado em datas e cidades pólos indicadas pela Defensoria Pública do Estado do Paraná, promovido por esta instituição acompanhada da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, objetivando a composição amigável para casos judiciais e extrajudiciais de condôminos em situação de inadimplência.

Para tanto, será realizado um chamamento público, através da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná por meio da Comissão de Defesa do Consumidor e pela Defensoria Pública do Paraná, convocando os condôminos interessados a comparecer ao mutirão, sendo compromisso das Garantidoras de Condomínios informarem do mutirão nos seus sítios eletrônicos em local de fácil e rápida visualização com as datas e locais.

Termo de Compromisso 02:

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se, quando da realização do MUTIRÃO, a utilizar como base, para a celebração dos acordos, no máximo os parâmetros legais, quais sejam: DIVIDA ORIGINAL + CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC + MULTA DE 2% + JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS, bem como a limitar o valor das parcelas acordadas ao máximo de 30% (trinta por cento) da renda familiar do titular da divida, devidamente comprovada.

Termo de Compromisso 03

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se a possibilitar que o condômino que se encontre em situação de inadimplência, pague por mês, no mínimo, uma parcela atual do condomínio e uma parcela mensal de condomínio atrasada ou parcela de acordo promovido no mutirão, por meio de títulos de pagamento individuais, ficando a critério do condômino devedor a opção de poder antecipar o pagamento de outras parcelas.

Termo de Compromisso 04

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se a partir da assinatura do presente TCP a não cobrar taxas ou encargos, sem a devida discriminação e especificação do objeto no título de cobrança ("boleto"), assim como também, discriminar o valor e o percentual de qualquer encargo moratório incidente, mesmo na hipótese de emissão de novo boleto para pagamento após o vencimento.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág 1754

Termo de Compromisso 05

A partir do presente TCP – Termo de Compromisso Público, as GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS se comprometem a não realizar diretamente a intermediação em vendas de imóveis para quitação de dívidas de condôminos, cujos condomínios são por elas garantidos, sem a autorização expressa do proprietário do imóvel e de preferência por meio de corretor de imóveis, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

Termo de Compromisso 06

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se a propor, no mínimo, três tentativas de acordos com seus clientes/condôminos antes do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

Termo de Compromisso 07

As GARANTIDORAS DE CONDOMÍNIOS comprometem-se, a contar da assinatura deste TCP, a fornecer todos os boletos de condomínios vencidos e vincendos com código de barras, inclusive disponibilizando-os para impressão, por meio do sitio eletrônico de cada empresa, ou enviando-os por meio de endereço eletrônico do cliente antes do vencimento.

Disposições Finais

O acompanhamento e fiscalização deste Termo de Compromisso Público ficam a cargo da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná e da Defensoria Pública do Estado do Paraná.

O presente Termo de Compromisso Público, para que produza seus devidos efeitos legais, é assinado pelo Presidente da CPI dos Condomínios Deputado Paranhos, pelo Relator da CPI Deputado Roberto Aciolli e demais membros integrantes da Comissão, pelos representantes legais das Garantidoras de Condomínios mencionadas no Preâmbulo, na condição de compromissárias, assinando também os representantes da Defensoria Pública do Estado do Paraná, do CRECI/PR – Conselho Regional, de Corretores de Imóveis, e do SECOVI - Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná, na condição de testemunhas dos fatos, atestando o conhecimento dos termos aqui acordados, sabedores que, na hipótese de descumprimento do compromissado, a Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, tomará as providencias legais.

Curitiba, 03 de novembro de 2014.

DEPUTADO PARANHOS
PRESIDENTE DA CPI DOS CONDOMÍNIOS

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 176

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
RELATOR

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
MEMBRO

DEPUTADO NELSON LUERSEN
MEMBRO

DEPUTADO TADEU VENERI
MEMBRO

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
MEBRO

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
MEBRO

GARANTE SERVIÇOS DE APOIO LTDA
CNPJ n.º 76.086.123/0001-59

DUPLIQUE CRÉDITOS E COBRANÇAS LTDA
CNPJ n.º 40.211.856/0001-20

Testemunhas

REPRESENTANTES DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Anuente da formalização do TCP.

REPRESENTANTE DO CRECI/PR
CONSELHO REGIONAL, DE CORRETORES DE IMÓVEIS
Ciente da formalização do TCP.

REPRESENTANTE DO SECOVI
SINDICATO DA HABITAÇÃO E CONDOMÍNIOS DO PARANÁ
Ciente da formalização do TCP.

Diário OFICIAL Assembleia
Poder Legislativo Estadual

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 177

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa – 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri; Deputado Andre Bueno;
Deputada Cantora Mara Lima; Deputado Luiz Cláudio Romanelli; Deputado Rasca Rodrigues.

TCP

TERMO DE COMPROMISSO PÚBLICO

Aos 03 (três) dias do mês de novembro do ano de 2014 (dois mil e quatorze), reuniram-se os Deputados Estaduais membros efetivos da Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios - CPI DOS CONDOMÍNIOS -, constituída pelo Ato da Presidência da ALEP de nº 02/14, e os representantes legais das Administradoras de Condomínios, citadas em reclamações e denúncias de condôminos, constantes do banco de dados da CPI, especificamente o representante da **C. M. BAIAK SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA**, CNPJ n.º 13.073.149/0001-42, com sede na Avenida Candido de Abreu, 526, conjunto 606, Curitiba/PR e todas as empresas do mesmo ramo pertencentes ao mesmo Grupo Econômico, empresa prestadora de serviços de administração de Condomínios em regime privado, doravante denominada ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS, com acompanhamento e concordância da Defensoria Pública do Estado do Paraná, **todos abaixo assinados** e perfeitamente identificados, para o fim precípuo de formalização do presente **TERMO DE COMPROMISSO PÚBLICO**, instrumento por meio do qual se estabelece acordo para cumprimento de proposições da CPI dos Condomínios às empresas Administradoras de Condomínios.

CONSIDERAÇÕES DA CPI

Considerando que dentre outros, o objetivo da CPI dos Condomínios de investigar possíveis irregularidades no "*Modus Operandi*" das cobranças de taxas sobre títulos inadimplidos de moradores de condomínios, no âmbito do Estado do Paraná, utilizou-se de vários recursos para concretizar essa aferição, tais como: implantação de site para receber reclamações e sugestões, bem como intimação para proceder a oitiva de denunciantes, pesquisa e intensa investigação dos procedimentos utilizados por parte das prestadoras de serviços e de administradoras e garantidoras com Atuação no Estado do Paraná, elaboração de laudos realizados

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1787

por perito em cálculos judiciais nomeado por esta CPI, intimação e oitiva de síndicos dos Condomínios citados e a intimação e oitiva de proprietários de empresas Administradoras e Garantidoras de Condomínios, ações estas que permitiram à CPI atingir seus objetivos;

Considerando que a CPI evidenciou a necessidade de medidas que retomem a harmonia nas relações de consumo entre Administradoras de Condomínios e consumidores, como dispõe o art. 4º da Lei 8.078 de 11 de Setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor);

Considerando que a CPI constatou falhas nas bases de cálculos utilizadas por algumas empresas Administradoras e Garantidoras de Condomínios em desrespeito ao Código Civil e ao Código de Defesa e Proteção do Consumidor, por meio de laudos realizados por perito devidamente inscrito no CRC – Conselho Regional de Contabilidade;

Considerando as reclamações e denúncias gravadas com cláusula de sigilo, recebidas pela CPI por meio de seu sítio eletrônico e por depoimentos;

Considerando as denúncias em texto e vídeo reportagens recebidas pela CPI, por intermédio da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da ALEP, através de protocolo;

Considerando que o compromisso ora celebrado, proposto pela CPI, reflete a maturidade dos agentes signatários, em particular a disponibilidade das empresas em aprimorar a gestão da Administração de Condomínios no Estado do Paraná;

Considerando que a coleta de informações realizada pela CPI dos Condomínios, objetivou cumprir a missão determinada pelo Plenário da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, de investigação no âmbito territorial do estado, com a garantia de sigilo do banco de dados, sendo, portanto, direcionada especificamente para posicionamento dos membros da CPI e do Parlamento em geral;

Considerando que a CPI constatou que boa parte das reclamações recebidas dos consumidores, decorre de problemas de cobranças desajustadas de encargos moratórios, por parte de algumas empresas administradoras e garantidoras e condomínios, tidos muitas vezes como excessivos, e que tais problemas, dentre outras origens, advém da cobrança indevida e de percentuais não previstos em Lei;

Considerando que o Parlamento, no exercício de suas funções por intermédio das Comissões Parlamentares, não pode se omitir, sob pena de crime de responsabilidade, quando diante de indícios ou de fato/atos que indiquem a existência de irregularidades, em especial nas relações objeto da presente investigação, não tomando as devidas atitudes saneadoras que promovam a estabilidade nas relações negociais e de consumo, intenção principal que persegue a proposição do presente Termo de Compromisso Público.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 179

RESOLVE A CPI:

Com base nas considerações acima, a Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios no exercício de seus poderes, visto as reclamações recebidas pela CPI, propõe como mecanismo conciliador, o presente TCP – Termo de Compromisso Público, com o qual a Administradora de Condomínio signatária concorda e assume os compromissos públicos seguintes.

Termo de Compromisso 01:

A ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS compromete-se a promover esforços no sentido de obter dos síndicos dos condomínios que administra e ou efetua a cobrança, a respectiva procuração com poderes para promoção de acordos nos termos deste TCP, e participação ativa em um grande **MUTIRÃO** a ser realizado em datas e cidades pólos indicadas pela Defensoria Pública do Estado do Paraná, promovido por esta instituição acompanhada da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, objetivando a composição amigável para casos judiciais e extrajudiciais de condôminos em situação de inadimplência. Para tanto, compromete-se também a proceder ao devido chamamento, na forma do comunicado abaixo especificado:

Para tanto, será realizado um chamamento público, através da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná por meio da Comissão de Defesa do Consumidor e pela Defensoria Pública do Paraná, convocando os condôminos interessados a comparecer ao mutirão, sendo compromisso da Administradora de Condomínios informar do mutirão através carta registrada endereçada aos condôminos inadimplentes com antecedência mínima de 15 dias para comparecimento no Mutirão, indicando a possibilidade de composição bem como as datas e os locais.

Termo de Compromisso 02:

A ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS compromete-se a deixar claro aos síndicos, que quando da realização do MUTIRÃO, utilizará como base para a celebração dos acordos, no máximo os parâmetros legais, quais sejam:, DIVIDA ORIGINAL + CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC + MULTA DE 2% + JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS, bem como a limitar o valor das parcelas acordadas ao máximo de 30% (trinta por cento) da renda familiar do titular da dívida, devidamente comprovada.

Termo de Compromisso 03

A ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS compromete-se a possibilitar que o condômino que se encontre em situação de inadimplência, pague por mês, no mínimo, uma parcela atual do condomínio e uma parcela mensal de condomínio atrasada ou parcela de acordo promovido no mutirão, por meio de títulos de pagamento individuais, ficando a critério do condômino devedor a opção de poder antecipar o pagamento de outras parcelas.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1 30f

Termo de Compromisso 04

A ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS compromete-se a partir da assinatura do presente TCP a não cobrar taxas ou encargos, sem a devida discriminação e especificação do objeto no título de cobrança "boleto", assim como também, discriminar o valor e o percentual de qualquer encargo moratório incidente, mesmo na hipótese de emissão de novo boleto para pagamento após o vencimento.

Termo de Compromisso 05

A partir do presente TCP – Termo de Compromisso Público, a ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS se compromete a não realizar intermediação em vendas de imóveis para quitação de dívidas de condôminos, cujos condomínios são por ela administrados ou garantidos, sem a autorização expressa do proprietário do imóvel e de preferência por meio de corretor de imóveis.

Termo de Compromisso 06

A ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS compromete-se a propor, no mínimo, três tentativas de acordos presenciais com seus clientes/condôminos antes do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

Termo de Compromisso 07

A ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS compromete-se, a contar da assinatura deste TCP, a fornecer os boletos de condomínios vencidos e vincendos todos com código de barras, inclusive disponibilizando-os para impressão, por meio do sítio eletrônico da empresa ou enviando-os por meio de endereço eletrônico do cliente antes do vencimento.

Disposições Finais

O acompanhamento e fiscalização deste Termo de Compromisso Público fica a cargo da Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná e da Defensoria Pública do Estado do Paraná.

O presente Termo de Compromisso Público, para que produza seus devidos efeitos legais, é assinado pelo Presidente da CPI dos Condomínios Deputado Paranhos, pelo Relator da CPI Deputado Roberto Aciolli e demais membros integrantes da Comissão, pelo representante legal da ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS mencionada no Preâmbulo, na condição de compromissária, assinando também os representantes da Defensoria Pública do Estado do Paraná, do CRECI/PR – Conselho Regional, de Corretores de Imóveis, e do SECOVI - Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná, na condição de testemunhas dos fatos, atestando o conhecimento dos termos aqui impostos, sabedores que, na hipótese de descumprimento do compromissado, a Comissão Permanente de Defesa do Consumidor da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, tomará as providências legais.

Curitiba, 03 de novembro de 2014.

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, ao garantir a autenticidade deste documento, dando que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 181

DEPUTADO PARANHOS
PRESIDENTE DA CPI DOS CONDOMÍNIOS

DEPUTADO ROBERTO ACIOLLI
RELATOR

DEPUTADO RASCA RODRIGUES
MEMBRO

DEPUTADO NELSON LUERSEN
MEMBRO

DEPUTADO TADEU VENERI
MEMBRO

DEPUTADA CANTORA MARA LIMA
MEBRO

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
MEBRO

C. M. BAIAK SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADMINISTRADORA

Testemunhas

REPRESENTANTES DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ
Anuente da formalização do TAC.

REPRESENTANTE DO CRECI/PR
CONSELHO REGIONAL, DE CORRETORES DE IMÓVEIS
Ciente da formalização do TAC.

REPRESENTANTE DO SECOVI
SINDICATO DA HABITAÇÃO E CONDOMÍNIOS DO PARANÁ
Ciente da formalização do TAC.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1824

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CURITIBA - CARTÓRIO DISTRITAL DAS MERCÊS

Andrea Bordin Jacob

TABELIÃ - CPF 699 874 759-49

Av. Manoel Ribas, 1395 — Fone 3335-9119

Curitiba — Paraná

Livro Nº 00243-P

Fls. Nº 038

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ: **C.M.BAIAK SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA ME**, A FAVOR DE: **DEBORA NUNES CAMAROSKI**, NA FORMA ABAIXO DECLARADA:-

S A I B A M quantos este Público Instrumento de Procuração bastante virem que, aos trinta e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e quatorze, (31/10/2014), neste Distrito Judiciário de Mercês, Município e Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, em Cartório, perante mim Tabeliã que a esta subscreve, compareceu, como Outorgante:- **C.M.BAIAK SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA ME**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.073.149/0001-42, com sede na Avenida Cândido de Abreu, 526, 6º Andar, Conjunto 606, Centro Cívico, nesta Capital; neste ato representada por seu Administrador: **CLAUDIO MARCELO BAIAK**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, advogado, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 29241/OAB/PR, onde está consignado o RG nº 6.300.389-1/SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 978.797.119-53, residente e domiciliado na Rua Leon Tolstoi, 787, Lindóia, nesta Capital; conforme cópia de contrato social, declaração de enquadramento de ME, certidão simplificada atualizada da Junta Comercial do Estado do Paraná, e CNPJ, arquivados nestas Notas sob nº 264/2014; o presente reconhecido como o próprio por mim, Tabeliã, a vista de documentos apresentados no original, do que dou fé. E, pela Outorgante, na forma representada, me foi dito que por este público instrumento de procuração e na melhor forma de direito nomeia e constitui sua bastante procuradora:- **DEBORA NUNES CAMAROSKI**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº 45.056/OAB/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 006.943.339-99, com escritório profissional na Rua Desembargador Motta, 3548, Mercês, nesta Capital; à qual confere amplos, gerais e irrestritos para o foro em geral, os da cláusula ***"ad judicia e et extra"***, para representação em juízo ou fora dele, como autora, ré, assistente, ou oponente, podendo receber citação e intimações, propor ou contestar ações, participar de processos incidentes, preliminares cautelares ou acessórios e em especial para toda e qualquer defesa de direito e interesse, podendo requerer o que convier, praticar todos os atos inerentes ao presente mandato, especialmente transigir, intentar de novo, receber e dar quitações, levantar quantias depositadas, firmar compromissos, fazer acordos, apresentar memoriais, desistir do direito que se funda a ação, executar sentenças e títulos judiciais e extrajudiciais, apelar para qualquer instância, juízo ou tribunal, apresentar queixa crime, até a decisão final, podendo inclusive em qualquer caso, substabelecer esta com ou sem reserva de iguais poderes; sendo a presente **com o fim específico para assinar Termo de Compromisso Público (TCP) ou Termo de Ajuste de Conduta (TAC), junto a CPI dos Condomínios da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, presidida pelo Deputado Paranhos, Relator Deputado Roberto Aciolli.- A PRESENTE PROCURAÇÃO TEM SUA VALIDADE ASSEGURADA PELO PRAZO DE 01 (UM) ANO A CONTAR DESTA DATA.- PROCURAÇÃO LAVRADA SOB MINUTA APRESENTADA.-** E, de como assim o disse e outorgou, na forma representada, dou fé, lhe lavrei o presente instrumento que, depois de lido e achado conforme, aceita e assina, dispensando as testemunhas na conformidade com o item 11.2.18 do Provimento nº 60/2005- Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. Ato devidamente Protocolado

E. G. Odenizzi - Ref.: 3822

Diário OFICIAL Assembleia
Poder Legislativo Estadual

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 183

sob nº 3700/2014, nesta data, no livro de Protocolo Geral desta Serventia. Eu, (a) Andréa Bordin Jacob, Tabeliã, que a escrevi, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Emolumento: R$60,38, Selo Funarpen: R$0,52 (Lei13.228/2001); ISS QN - 4%: R$2,42. Yh9hr.DLk8u.LAa0E, Controle: 3Jpf6.CHBF. Curitiba-PR, 31 de outubro de 2014. (aa.) C.M.BAIAK SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA ME, CLAUDIO MARCELO BAIAK, Representante da Outorgante. Andréa Bordin Jacob, Tabeliã.Nada mais. Trasladada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, _____, Carla Bordin Jacob Martins, Escrevente que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

O referido é verdade e dou fé

Em Testº _____ da Verdade

Curitiba - PR, 31 de outubro de 2014

CARTÓRIO DAS MERCÊS CURITIBA ESTADO DO PARANÁ

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
Yh9hr.DLk8u.LAa0E
Controle:
3Jpf6.CHBF
Consulte esse selo em
http://funarpen.com.br

Carla Bordin Jacob Martins
Escrevente

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1844

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

6 – DOS ENCAMINHAMENTOS DAS CONCLUSÕES DA CPI

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1857

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

6. Dos Encaminhamentos das Conclusões da CPI.

6.1. A CPI deliberou pelo encaminhamento da versão original deste Relatório Final, ao Presidente da Assembleia Legislativa, para fins dos preceitos contidos no artigo 38 do Regimento Interno, solicitando também a disponibilização integral da versão digital junto ao sítio eletrônico da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná.

6.2. A CPI deliberou pelo encaminhamento de expediente ao Ministério Público Federal, encaminhando cópia das denúncias relacionadas ao PAR – Programa de Arrendamento Residencial, constantes do item 4.2.10 do Banco de Dados, em especial por motivo de as empresas administradoras do programa serem contratadas e fiscalizadas pela CEF, e também para tomarem conhecimento integral do Relatório Final da CPI dos Condomínios.

6.3. A CPI deliberou pelo encaminhamento de expediente da Assembleia Legislativa, endereçado ao Ministério Público Estadual, para fins dos preceitos contidos no § 3º, do artigo 62 do Regimento Interno, encaminhando cópia integral do relatório final da CPI dos Condomínios para conhecimento daquele órgão, solicitando aprofundamento das investigações e abertura de inquérito contra as empresas Serviços Pró Condômino Ltda., Assiscon Serviços de Digitação Ltda e Assiscon Administradora de Condomínios, para comprovação dos indícios de irregularidades constatadas por esta CPI

6.4. A CPI deliberou pelo encaminhamento de expediente da Assembleia Legislativa, endereçado ao DELCON – Delegacia de Defesa do Consumidor, solicitando que aquele órgão acesse o sítio eletrônico da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná para tomar conhecimento integral do Relatório Final da CPI dos Condomínios.

6.5. A CPI deliberou pelo encaminhamento de expediente da Assembleia Legislativa, endereçado à Secretaria de Justiça, solicitando que aquele órgão acesse o sítio eletrônico da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná para tomar conhecimento integral do Relatório Final da CPI dos Condomínios.

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 1864

6.6. A CPI deliberou pelo encaminhamento de expediente da Assembleia Legislativa, endereçado à Defensoria Pública do Estado do Paraná, encaminhando cópia dos Termos de Compromisso Público integrantes deste relatório.

6.7. A CPI deliberou pelo encaminhamento de expediente da Assembleia Legislativa, endereçado ao SECOVI/PR – Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná, encaminhando cópia dos Termos de Compromisso Público integrantes deste relatório.

6.8. A CPI deliberou pelo encaminhamento de expediente da Assembleia Legislativa, endereçado ao CRECI/PR – Conselho Regional de corretores de Imóveis do Paraná, encaminhando cópia dos Termos de Compromisso Público integrantes deste relatório.

6.9. A CPI deliberou pelo encaminhamento de expediente da Assembleia Legislativa, endereçado ao Banco Central, solicitando que aquele órgão acesse o sítio eletrônico da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná para tomar conhecimento integral do Relatório Final da CPI dos Condomínios.

6.10. A CPI deliberou pelo registro em ficha funcional, pelos brilhantes trabalhos realizados junto à Secretaria Geral da CPI, de votos de congratulações e menção honrosa aos seguintes servidores da ALEP:

- Jefferson Abade – Matrícula: 40.079
- Paula Cristina Pamplona de Araújo – Matricula: 11.733
- Tales Riedi Guilherme – Matrícula: 11.084
- Ceni do Rocio Fitz – Matrícula: 40.990
- Vivian Leila Bosquilla - Matrícula: 1.369
- Ivan Luis Zucchi – Matrícula: 10.738
- Gabriel Bueno – Matrícula: 11.083
- David José Camilo – Matrícula: 11.530
- Diogo José Bortoloto – Matrícula: 10.360
- Odemyr Soraia Dill Pozo – Matrícula: 11.124
- Franciani Quintino de Abreu – Matricula: 11.127
- Edval Albert Netto – Matricula: 11.784

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia de autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1527

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Aciolli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen,
Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

7 – DOS AGRADECIMENTOS

CPI DOS CONDOMÍNIOS

DIRETORIA LEGISLATIVA
Pag. 1882

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ
4ª Sessão Legislativa - 17ª Legislatura
2014

CPI DOS CONDOMÍNIOS

Presidente: Deputado Paranhos
Relator: Deputado Roberto Acioli
Membros Efetivos: Deputado Tadeu Veneri, Deputado Nelson Luersen, Deputada Cantora Mara Lima, Deputado Luiz Claudio Romanelli e Deputado Rasca Rodrigues.

7. Dos Agradecimentos.

Por deliberação unânime dos membros da CPI dos Condomínios, entende-se fundamental externar os agradecimentos, pelas contribuições que possibilitaram a realização dos trabalhos desta Comissão Temporária, aos seguintes órgãos e pessoas:

- A Deus Pai, que nos concedeu sabedoria por meio de Seu Filho, Nosso Senhor Jesus Cristo, para entender e praticar o Provérbio 31:8.

> **"Abre a tua boca a favor do mudo, a favor do direito de todos os desamparados"** (Provérbios 31:8).

- Ao Povo do Paraná, em especial aos moradores de condomínios que trouxeram seus relatos para conduzir as investigações;
- Aos órgãos de imprensa do Paraná;
- Aos Membros da Mesa Executiva da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, representados pela Comissão Executiva: Presidente, Deputado Estadual Valdir Luiz Rossoni; 1º Secretário, Deputado Estadual Plauto Miró Guimarães; 2º Secretário, Deputado Estadual Ademir Bier;
- Ao Excelentíssimo Presidente do Tribunal de Justiça do Paraná, na pessoa do Desembargador Doutor Guilherme Luiz Gomes;
- À Defensoria Pública do Paraná, nas pessoas do Dr. Bruno de Almeida Passadore e Dr. Luiz Fagundes Purgato;
- À Delegacia de Crimes Contra a Economia e Proteção ao Consumidor – Delcon;
- Ao SECOVI/PR – Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná;

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br

DIRETORIA LE
Pág. 184

- Ao CRECI/PR – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná;
- Ao Diretor Geral da ALEP, Roberto Costa Curta;
- Ao Diretor de Recursos Humanos, Bruno Perozin Garofani;

Equipe Técnica da Secretaria da CPI:

- Ao Coordenador Geral da CPI, Bel. Jefferson Abade;
- À Secretária Executiva da CPI, Bel. Paula Cristina Pamplona de Araújo;
- Às Assessoras Gerais, Bel Vivian Leila Bosquilla, Bel Ceni do Rocio Fitz, Bel. Franciani Quintino de Abreu;
- Aos Assessores Jurídicos da CPI, Bel David José Camilo, Dra. Odemyr Soraia Dill Pozo;
- Ao Coordenador Geral de Imprensa, Bel. Ivan Zuchi;
- Ao Coordenador Geral de Comunicação Visual, Bel. Gabriel Bueno;
- Ao Coordenador Geral do Sítio Eletrônico da CPI, Bel. Tales Riedi Guilherme;
- Ao Coordenador Geral do Banco de Dados da CPI, Bel. Diogo José Bortoloto;
- **E de forma especialíssima aos consumidores que representaram as aspirações do Povo do Paraná, que compareceram perante a Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, os nossos mais sinceros agradecimentos.**

123329/2014



DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 190

Assembleia Legislativa do Estado do Paraná
Diretoria Legislativa

Certifico que o presente expediente, protocolado sob nº 6396/14 – DAP, em 16/12/14, foi autuado nesta data como Projeto de Resolução nº 23/14.

Curitiba, 16 de dezembro de 2014.

Fátima R. Vicente
Matrícula 40.154

1- Ciente;
2- Encaminhe-se à Diretoria de Assistência ao Plenário - DAP

Curitiba, 16 de dezembro de 2014

Lucília Felicidade Dias
Diretora Legislativa

DIRETORIA DE ASSISTÊNCIA AO PLENÁRIO

CHECK LIST DAS PROPOSIÇÕES RECEBIDAS

DAP
Fls. 191

( ) PROJETO DE LEI NUMERADO Nº _____/_____

(X) PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 23 / 2014

( ) PROJETO DE DECRETO Nº _____/_____

( ) PEC – EMENDA CONSTITUCIONAL Nº _____/_____

( ) INDICAÇÃO NUMERADO Nº _____/_____

( ) RECURSO AO PLENÁRIO Nº _____/_____

( ) C/ ANEXO _____ ( ) S/ ANEXO

( ) PROJETO NA ÍNTEGRA **(COM JUSTIFICATIVA)**

( ) REGIME DE URGÊNCIA

( ) PARECER DA CCJ AO PROJETO ( ) C/ EMENDA ( ) S/ EMENDA

( ) PARECER DA COMISSÃO _____

( ) PARECER DA COMISSÃO _____

( ) PARECER DA COMISSÃO _____

( ) PARECER DA COMISSÃO _____

( ) EMENDA DA COMISSÃO _____

( ) EMENDA DA COMISSÃO _____

( ) EMENDA DA COMISSÃO _____

( ) PARECER DA CCJ À EMENDA:

( ) PLENÁRIO ( ) FAVORÁVEL ( ) CONTRÁRIO

( ) COMISSÃO _____ ( ) FAVORÁVEL ( ) CONTRÁRIO

RECEBIDO _____ EM 16 / 12 / 2014

REVISADO _____ EM ___/_____/_____

Assembléia Legislativa do Estado do Paraná

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury
Diretoria de Assistência ao Plenário

DAP
Fls. 192

REQUERIMENTO

APROVADO
À Diretoria Legislativa.
Em, 16 DEZ. 2014
1º Secretário

Inversão da Ordem do Dia da presente sessão, com preferência para discussão e votação do Projeto de Resolução nº. 23, 22, e 21/14, itens 23, 22 e 21 da Ordem do Dia.

Senhor Presidente,

O Deputado abaixo assinado requer, após ouvido o Soberano Plenário, a **INVERSÃO** da Ordem do Dia da presente Sessão, **com preferência para discussão e votação** do Projeto de Resolução nº.23, 22 e 21/2014, itens 23, 22 e 21 da Ordem do Dia.

Sala das Sessões, 16 de dezembro de 2014.

GILSON DE SOUZA

DEPUTADO ESTADUAL
DOUGLAS FABRICIO

PLAUTO

BERNARDO

EXTRA 173

Assembleia Legislativa do Estado do Paraná

Diretoria de Assistência ao Plenário

DAP
Fls. 193

REQUERIMENTO

APROVADO
À Diretoria Legislativa.
Em, 16 DEZ 2014
1º Secretário

Dispensa de votação da Redação Final para os Projetos de Resolução nºs. 21, 22 e 23/2014, da Ordem do Dia.

Senhor Presidente,

O Deputado abaixo assinado, requer, após ouvido o Plenário a **dispensa de votação da redação final** para os **Projetos de Resolução nºs. 21, 22 e 23/2014,** da presente Ordem do Dia, pois os mesmos não receberam emenda no curso de sua tramitação.

Sala das Sessões, 16 de dezembro de 2014.

Deputado Valdir Rossoni
Presidente

DIÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA 16/12/2014 09:22 Fls: 193 4859909

DAP
Fls. 194

DIRETORIA DE ASSISTÊNCIA AO PLENÁRIO

À Secretaria-Geral da Presidência para assinatura do autógrafo.

DAP, em 16 de dezembro de 2014.

Gianna Carneiro da Silva
Mat. 40.876

De acordo.

Lucília Felicidade Dias
Diretora de Assistência ao Plenário

DIRETORIA LEGIS.
Pág. 195

RESOLUÇÃO Nº 25, de 16 de dezembro de 2014

Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no Estado do Paraná.

A Assembleia Legislativa do Estado do Paraná aprovou e eu promulgo, nos termos do artigo 73 da Constituição Estadual combinado com o artigo 122 do Regimento Interno, a seguinte Resolução:

Art. 1º Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no Estado do Paraná, constituída pelo Ato do Presidente nº 2/2014, publicado no Diário Oficial nº 618, de 26 de março de 2014, suas conclusões e encaminhamentos.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Dezenove de Dezembro, em 16 de dezembro de 2014.

Deputado VALDIR ROSSONI
Presidente

DIRETORIA LEGISLA.
Pág. 196

JUSTIFICATIVA

A presente Proposição tem por objetivo dar cumprimento ao inciso I do art. 38, do Regimento Interno desta Assembleia Legislativa ao apresentar, para ser apreciado e votado pelos nobres Parlamentares, o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no Estado do Paraná.

A referida CPI foi proposta por requerimento do Deputado Roberto Aciolli, e constituída pelo Ato do Presidente nº 2/2014, publicado no Diário Oficial nº 618, de 26 de março de 2014.

DIRETORIA LEGISLA...
Pág. 197

Assembleia Legislativa do Estado do Paraná
Diretoria Legislativa – Coordenadoria de Apoio às Comissões

Certifico que a Resolução, decorrente do Projeto de Resolução nº 23/2014, de autoria da Comissão Parlamentar de Inquérito, foi publicado no Diário Oficial da Assembleia nº 790, de 19/12/2014, tendo sido promulgada Resolução nº 25.

Curitiba, 19 de dezembro de 2014.

Maria Henrique de Paula
Matrícula nº 40.668

1-O processo está concluído com a publicação da Resolução;
2-Após anotações arquive-se nesta Diretoria.

Lucília Felicidade Dias
Diretora Legislativa

Diário Oficial Certificado Digitalmente
O Departamento de Imprensa Oficial do Estado do Paraná, em garantia da autenticidade deste documento, declara que visualizado através do site http://www.imprensaoficial.pr.gov.br
DIRETORIA LEGISLATIVA
Pág. 198

Processo Legislativo

Comissão Executiva

Requerimento do Deputado Douglas Fabrício, protocolado sob nº 10.641/2014, de Licença das Funções Parlamentares, a partir do dia 31/12/2014, para exercer o cargo de Secretário de Estado a partir de 1º de janeiro de 2015.

125274/2014

RESOLUÇÃO Nº 23, de 16 de dezembro de 2014

Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades vinculadas à concessão e execução dos Contratos de Pedágios de rodovias no Estado do Paraná.

A Assembleia Legislativa do Estado do Paraná aprovou e eu promulgo, nos termos do artigo 73 da Constituição Estadual combinado com o artigo 122 do Regimento Interno, a seguinte Resolução:

Art. 1º Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades vinculadas à concessão e execução dos Contratos de Pedágios de rodovias no Estado do Paraná, constituída pelo Ato do Presidente nº 17/2013, publicado no Diário Oficial da Assembleia nº 460, de 9 de julho de 2013, suas conclusões e encaminhamentos.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Dezenove de Dezembro, em 16 de dezembro de 2014.

Deputado VALDIR ROSSONI
Presidente

125258/2014

RESOLUÇÃO Nº 24, de 16 de dezembro de 2014

Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades na rede pública, de saúde mental, no âmbito do Estado do Paraná.

A Assembleia Legislativa do Estado do Paraná aprovou e eu promulgo, nos termos do artigo 73 da Constituição Estadual combinado com o artigo 122 do Regimento Interno, a seguinte Resolução:

Art. 1º Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar na rede pública de saúde mental, no âmbito do Estado do Paraná, os fatos: falta de leitos e o fechamento de ambulatórios para tratamento da saúde mental; as parcerias realizadas para tratamento da saúde mental; as atividades dos profissionais especializados em psiquiatria no atendimento aos leitos da saúde mental; o fim da residência médica de psiquiatria no Hospital Nossa Senhora da Luz; a falta de assistência à saúde mental dos dependentes de crack; a falta de medicamentos para tratamento psiquiátrico; e, o estado de abandono dos pacientes com transtornos mentais graves, que coloca em risco a segurança da comunidade", constituída pelo Ato do Presidente nº 4/2014, publicado no Diário Oficial da Assembleia nº 652, de 21 de maio de 2014, suas conclusões e encaminhamentos.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Dezenove de Dezembro, em 16 de dezembro de 2014.

Deputado VALDIR ROSSONI
Presidente

125261/2014

RESOLUÇÃO Nº 25, de 16 de dezembro de 2014

Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no Estado do Paraná.

A Assembleia Legislativa do Estado do Paraná aprovou e eu promulgo, nos termos do artigo 73 da Constituição Estadual combinado com o artigo 122 do Regimento Interno, a seguinte Resolução:

Art. 1º Aprova o Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar possíveis irregularidades cometidas por administradoras de condomínios, garantidoras e síndicos, no Estado do Paraná, constituída pelo Ato do Presidente nº 2/2014, publicado no Diário Oficial nº 618, de 26 de março de 2014, suas conclusões e encaminhamentos.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Dezenove de Dezembro, em 16 de dezembro de 2014.

Deputado VALDIR ROSSONI
Presidente

125268/2014

Publicações Administrativas

Atos de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1358/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob nº 7408, de 3 de setembro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que LEOMAR DOS SANTOS, Matrícula nº 4640, servidor do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotado na DIRETORIA LEGISLATIVA, estará em gozo de férias referente ao exercício 2014, a partir de 09/09/2014 até 08/10/2014, com o pagamento da gratificação referente ao terço de férias em novembro de 2014.

Palácio XIX de Dezembro, em 18 de dezembro de 2014.

BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1632/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições regimentais e tendo em vista o que consta do processo protocolado sob o nº 9014, de 5 de novembro de 2014,

RESOLVE:

Art. 1º Retificar a Portaria nº 153/1995, de MARIA CRISTINA FERREIRA KURUTZ, Matrícula nº 40.310, para substituir *"incorporação relativa ao 2º quinquênio, período entre 01/03/89 e 01/09/93, antecipado pela incorporação do 1º quinquênio", para* ***"em virtude de não haver se afastado do exercício de suas funções, durante o 1º qüinqüênio compreendido entre 21/12/1992 a 21/12/1997 e não haver usufruído".***

Art. 2º Revogar a Portaria nº 21/2000, tendo em vista que tal vantagem foi concedida indevidamente.

Palácio XIX de Dezembro, em 12 de novembro de 2014.

BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 1902/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob nº 9869, de 27 de novembro de 2014,

RESOLVE:

Retificar a Portaria nº 1306/2014, do servidor LUIZ SANTAMARIA NETO, Matrícula nº 55.111, que concedeu o exercício 2013, quando deveria conceder o "exercício 2014".

Palácio XIX de Dezembro, em 17 de dezembro de 2014.

BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 2016/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob nº 10.201, de 8 de dezembro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que HERMES HENRIQUE CORREA CONCEIÇÃO, Matrícula nº 11.299, servidor do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotado no Gabinete do Deputado ELTON CARLOS WELTER, estará em gozo de 4/12 avos de férias referente ao exercício 2014, a partir de 15/12/2014 até 24/12/2014, com o pagamento proporcional da gratificação referente ao terço de férias em janeiro de 2015.

Palácio XIX de Dezembro, em 16 de dezembro de 2014.

BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal

PORTARIA DA DIRETORIA DE PESSOAL Nº 2017/2014

O Diretor de Pessoal da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições e com base no que dispõe o art. 149 da Lei nº 6.174/70, tendo em vista o que consta do processo protocolado sob nº 10.201, de 8 de dezembro de 2014,

RESOLVE:

Comunicar que ELIANE DA COSTA SILVA, Matrícula nº 11.858, servidora do quadro de pessoal desta Assembleia Legislativa, lotada no Gabinete do Deputado ELTON CARLOS WELTER, estará em gozo de férias referente ao período 2013/2014, a partir de 15/12/2014 até 13/01/2015, com o pagamento da gratificação referente ao terço de férias em janeiro de 2015.

Palácio XIX de Dezembro, em 16 de dezembro de 2014.

BRUNO PEROZIN GAROFANI
Diretor de Pessoal