



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF
CumPrSe 0100073-14.2025.5.01.0078
REQUERENTE: ERNESTINA FONSECA
REQUERIDO(A): SANTA CASA DA MISERICORDIA DO RIO DE JANEIRO

ATA DE AUDIÊNCIA

PROCESSO 0011231-46.2014.5.01.0045 e 0100073-14.2025.5.01.0078

Presentes, pela Comissão de Credores, Dra. Flávia Nunes Tavares Machado, OAB/RJ 100.477, Dra. Ana Carla Xavier, OAB/RJ 106.104 e Dr. Victor Guilherme Miranda de Almeida, OAB/RJ 68.521.

Presente pela ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO DOS EDIFÍCIOS ANCHIETA, BARTH E NOBREGA - FLAMENGO RJ (ASMDCABN), o Dr. Ely Machado, OAB /RJ 39.264.

Presente pela Gann Negócios Imobiliários, o Dr. Claudio André Padilha de Castro, OAB /RJ 113.850.

Presente pela Ré, Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro, o Dr. Mauricio Alex Osthoff, OAB/RJ 212.485.

Presente pelo MPT, como *custos legis*, a Dra. Luciana Tostes.

Márcia Araújo de Oliveira Guedes Melo, CPF 069.675187-98, professora, presidente da ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO DOS EDIFÍCIOS ANCHIETA, BARTH E NOBREGA - FLAMENGO RJ (ASMDCABN). que a associação foi constituída em setembro de 2024, motivada sua constituição em virtude da arrematação dos prédios Acnhieta, Barth e Nóbrega e por estarem “muito preocupados” com a situação do prédio; que atualmente a associação conta com 86 associados “no papel”, mas que praticamente todo o prédio “aderiu à gente”, salvo umas 10 pessoas que ficaram pela associação antiga; que a associação cobra dos associados taxa de manutenção da associação e, junto com a santa casa, representada pela sra. Juliana de Simone, foi combinado que os prédios seriam administrados pela associação, motivo pelo qual cobram taxa de condomínio e repassam para a Juliana; que algumas coisas são pagas diretamente pela associação e algumas coisas são pagas pela Juliana; que Juliana sempre soube da existência da associação, sendo uma parceria; que os prédios estavam sem manutenção e a associação desejava fazer as obras; que a associação nunca fez qualquer contrato em nome dos prédios; que todos os contratos que fez estão agora sendo cancelados, mas tem um contrato em

nome da santa casa que ainda está sendo mantido, com a ciência da Juliana; que contratou e cancelou o tag para ingresso na garagem e a secretária eletrônica; que a associação vinha pagando os sistemas de câmera (cujo contrato está em nome da santa casa); que o valor cobrado para manutenção da associação em si é de duzentos reais, e o valor cobrado para fins de custeio do condomínio é de R\$ 1.150,00; que não foi notificada da decisão de 14 de fevereiro, em que foi proibida a arrecadação de valores a título de condomínio pela associação; que a Juliana afirmou que repassaria valores ao advogado da santa casa; que a associação tem conta em nome próprio, junto ao Santander, sendo a única conta utilizada para recebimento de valores; que desde 14 de fevereiro cerca de 30 pessoas (moradores) repassaram valores para a associação, sendo que houve apenas um pagamento por unidade; que Juliana comunicou a associação da decisão vedando a cobrança de condomínio, mas não lembra em que dia isso ocorreu, acreditando que isso foi no início do mês de março; que após essa comunicação, acredita que recebeu mais de três a cinco pagamentos por moradores; que não foi utilizada taxa condominial para qualquer finalidade distinta da manutenção dos prédios, apenas repassando valores para Juliana; que chegou uma época em que as pessoas do condomínio não confiavam mais na Sra. Juliana, e esta própria avisou em grupo de whatsapp que a inadimplência estava muito grande, sendo que nesse momento foi negociado o pagamento direto pela associação, com a assunção da administração; que muitas obras foram contratadas diretamente pela associação, com pessoas físicas diretamente, sem nota; que fornecimento de água (carro-pipa) também foram pagos mediante simples recibo, sem nota fiscal; que surgiu uma vontade muito grande de a associação refazer a fachada dos prédios, o que estava sendo fechado com uma pessoa, que recebeu alguns pagamentos, tendo feito apenas parte do serviço; que não foi realizada autovistoria predial; que o valor arrecadado a título de taxa condominial não foi utilizado para pagamento de serviços jurídicos; que honorários advocatícios são custeados com recursos próprios dos associados; que o repasse de valores para a Sra. Juliana era efetuado em conta particular de Juliana. Nada mais.

Determinou o magistrado que a associação, no prazo de 72 horas, apresente:

- extratos bancários de 01/01/2025 a 01/04/2025;
- recibos e notas fiscais de serviços ou produtos contratados de 01/02/2024 até o presente momento, relacionados à manutenção dos prédios;
- lista completa dos associados, com CPF e endereço completo;
- lista indicando os pagamentos efetuados por cada associado ou condômino, com mês de referência.

Determinou o magistrado que a associação deposite qualquer saldo ainda em conta oriundo de taxa condominial em favor de GANN, através do pix correio@sergiocastro.com.br, com comprovação em juízo do depósito. Prazo de 72 horas para comprovação.

Afirmou a GANN que recebeu da associação R\$ 3.367,00 e R\$ 9.119,00, sem identificação dos condôminos que efetuaram tais pagamentos. Deverá a associação identificar a origem dos valores no prazo de 72 horas.

Reiterou o magistrado a ordem à ASMDCABN proibindo a arrecadação de qualquer valor a título de taxa condominal dos moradores dos prédios Anchieta, Nóbrega e Barth, sob pena de multa de R\$ 50.000,00, aplicável à associação e a seus administradores, solidariamente.

Determinou o magistrado que qualquer cobrança de taxa condominal seja operacionalizada exclusivamente pela GANN, em nome da Santa Casa.

Diante da proposta de compra de id 98c388f, determinou o magistrado a publicação de edital de venda direta para os imóveis localizados na Rua do Mercado, 19 e 21, vendidos em lote único, com preço mínimo de R\$ 1.047.619,05. Após publicação do edital, a proposta deverá ser reapresentada.

IGOR FONSECA RODRIGUES
Juiz(a) do Trabalho

Ata redigida por *LUYLA CAVALCANTE DE SOUZA, Secretário(a) de Audiência.*



Documento assinado eletronicamente por IGOR FONSECA RODRIGUES, em 01/04/2025, às 16:17:58 - ed50a76
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25040113380444400000224615949?instancia=1>
Número do processo: 0100073-14.2025.5.01.0078
Número do documento: 25040113380444400000224615949