



Alvaro Lilio & Karla Correa Lilio
Advogados
Av. Ayrton Senna 1.850-Cob. 422—Barra Tijuca
Tel./Fax - (021) 2430 3467/8 e 9983-6618.

EXMº SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DO XII JUIZADO ESPECIAL CIVEL REGIONAL
DO MEIER, DA COMARCA DA CAPITAL.

PROC.0011163-2014-8-19-0208

I. CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FANY, por seu advogado nos autos da AÇÃO INDENIZATORIA que neste juízo lhe move RICARDO PINTO DA FONSECA, vem requerer a juntada da ata da assembleia extraordinária convocada pelo condomínio para dar conhecimento aos condôminos da propositura desta ação, por um locatário de uma unidade no condomínio, onde constou o seguinte: Em quórum raro, quase a unanimidade dos condôminos comparecem a esta AGE de 27 de maio de 2014, foi deliberado a contratação de advogado para defesa neste processo; Foi apresentado o laudo de vistoria para aprovação das obras que foi aprovado por unanimidade; Constou a leitura da petição inicial desta ação para todos os condôminos tomarem conhecimento; Todos os condôminos aprovaram as medidas tomadas pela administração, que agradeceu a todos pela confiança; O valor dos honorários foi aprovado por todos com a exceção do autor desta ação (locatário);

II. Constou da ata de eleição de 24 de outubro de 2013, conforme cópia anexada aos autos, que as contas da síndica foram aprovadas por unanimidade, sem qualquer ressalva. Constou da ata, a aprovação para recuperar a empema na altura, (proximidade), do apartamento 204, da empema lateral do térreo ao telhado,

III. Constou ainda da ata de 24/10/2013, o fato relativo à obrigatoriedade da vistoria de auto-vistoria, questão que lava a votação foi proposta a aprovação do valor de R\$ 4.00,00, a qual colocada em votação foi aprovada a proposta por unanimidade.

IV. Nesta ação o locatário pretende impugnar os atos aprovados em assembleia geral Ordinária, fato sem qualquer amparo legal. Até mesmo um condômino, proprietário, só poderia tentar fazer através de ação de conhecimento em Vara Cível, mesmo assim, é dominante o entendimento de nossos tribunais de que as deliberações da assembleias têm força de contrato e obriga a todos os condôminos e a sua modificação depende de aprovação em outra assembléia ou por decisão judicial transitada em julgado.



Alvaro Lilio & Karla Correa Lilio
Advogados
Av. Ayrton Senna 1.850-Cob. 422—Barra Tijuca
Tel./Fax - (021) 2430 3467/8 e 9983-6618.

V. A petição de fl. 141 da lavra do autor questiona a resposta, apresenta um Acórdão onde constam que o locatário tem direito a indenização por danos morais considerando que a conduta do condomínio que impeça a fruição e o gozo do bem, em condições normais, enseja possibilidade de postular o que lhe for de direito.

VI. O condomínio, conforme consta da ata de 24 de outubro de 2013 tomou todas as providências para sanar qualquer vazamento e ou falhas, na AGE de maio de 2014, aprovou a realização das obras, cópias anexas, portanto, a conduta do condomínio não impediu a fruição e o gozo do bem para ensejar o direito pleiteado de indenização poder danos morais.

VII. Quanto os danos aos computadores, não comprovou o autor que a causa dos danos foi da fornecedora de energia, ou de desídia do condomínio, quanto aos demais a sua pretensão se prende na prova técnica, que é vedada neste procedimento.

VIII. Por esta razões e as contidas na resposta e comprovação nos documentos acostados, espera o suplicante que sejam julgados improcedentes os pedidos do autor, caso V.Ex^a. entenda não acolher a alegação de incompetência, tendo em vista a necessidade de prova pericial.

**Nestes Termos,
Aguarda Deferimento.**

Rio de Janeiro, 3 de julho de 2014.

**Álvaro Lílio
OAB/RJ nº 4.139**

Ata da Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio do Edifício Fany, realizada em 27 de Maio de 2014, as 20:30 horas, conforme carta de convocação remetida aos moradores, para deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: I- Deliberação e Aprovação de orçamentos para obras exigidas na Auto Vistoria Predial; II- Aprovação de cota extra para pagamento de honorários advocatícios em defesa do condomínio – Ação de Indenização movida pelo morador da unidade 604; III- Assuntos Gerais. Aberta a Assembléia, foi solicitado a um dos presentes para presidir a sessão, tendo sido indicado a Sra. Valeria Holemberg P. de Farias – ap.204, a qual agradeceu e solicitou a Dra. Karla da Administradora para secretariá-la. Tomando a palavra a Sra. Presidente da mesa solicitou a leitura da Ata anterior para aprovação o que foi feito em voz alta pela secretaria da mesa, e que levada a votação foi aprovada por unanimidade de votos, solicitando que se retifique o numero da unidade da sra Presidente da mesa, onde se lê 405, deve ser 204. Passando a deliberar sobre o item I da Ordem do dia, tomou a palavra a sra syndica primeiramente para agradecer a todos os presentes, tendo em vista a importância dos assunto a serem tratados, tendo alcançado um quorum raro. Foi apresentado o Laudo de Auto vistoria onde foram apontadas exigências a serem cumpridas em atendimento as determinações da Prefeitura do RJ com os devidos prazos constantes do Laudo, para tanto foram colhidos 04 orçamentos de empresas distintas e credenciadas para realização de todos os itens constantes do laudo, tendo obtido os seguintes orçamentos: 1) BR pintura e reformas Ltda – R\$ 114.600,00; 2) STMAP Manut Predial Ltda – R\$ 95.590,00; 3) Fernandes Campista Const.Ltda – R\$ 95.400,00; 4) Tec Bras Ltda – R\$ 90.000,00, após longos debates, esclarecimentos e opiniões, foi aprovado que a proposta de menor valor TEC BRAS seja avaliada criteriosamente para garantir que cobre todas as exigências do Laudo a fim assegurar o Condomínio no cumprimento de suas obrigações, tendo se voluntariado o Sr Alexandre – AP. 304 na qualidade de engenheiro para realizar esta avaliação, se comprometendo inclusive a intermediar junto ao Representante Legal alguma redução de valores ou ate apresentar outra proposta de empresa de sua referencia, com preço compatível com preço/condições melhores que trará beneficio ao condominio, sendo estabelecido prazo de 10 dias para este estudo, caso contrario fica desde já aprovada a proposta da empresa TEC BRAS, a ser pago em cotas extras. Foi apresentado também orçamentos para cumprimento de exigências na parte de prevenção de incêndios, com instalação de equipamentos orçado em R\$ 4500,00 que também serão avaliados pelo Sr Alexandre Ap. 304. Passando-se a deliberar sobre o item II – Aprovação de cota extra para pagamento de honorários advocatícios, assunto que gerou grande debate tendo a syndica esclarecido sobre a Ação movida contra o condominio pelo morador da unidade 604, feita a leitura da Petição inicial para dar a todos conhecimento dos fatos alegados, que se baseiam em alegações de super faturamento, foi informado e esclarecido item a item da inicial aos presentes, diante disto necessita o condominio de defesa jurídica, a syndica recebeu apoio dos presentes, tendo agradecido pela confiança de todos tendo em vista o tempo de gestão no cargo por reeleição, após os longos debates foi apresentado o valor dos honorários cobrados no valor de R\$ 3.000,00 podendo ser pago em 3 parcelas de R\$1.000,00, levado a votação foi aprovado por maioria absoluta de votos com exceção somente da unidade 604, a ser rateado em 3 cotas extras de junho a agosto/14 pela forma de fração ideal. Passando a deliberar sobre item III- Em assuntos gerias foi apresentado pela sra syndica que o uso da garagem para lavagem de carros esta prejudicado ate a realização da recuperação prevista na obra de cumprimento da auto vistoria para evitar maior danos. A sra syndica informou a todos que as unid 204 e 504 tiveram seus apartamentos comprometidos por problemas de barbará e por estar o condominio em condições negativas de saldo as proprietárias

assumiram os custos das obras, no importe de R\$ 3.355,00 unid. 504 ref. barbará área de serviço, banheiro social e parte da cozinha, e da unidade 204 R\$ 1800,00 só ref banheiro de serviço, sendo sugerido pela proprietária da unid 204 que se rateasse este custo após o pagamento dos honorários, ou seja 02 cotas extras de R\$ 2.600,0 cada em setembro e outubro/14 a ser fracionada entre as unidades, com exceção das envolvidas. Solicitou a sra síndica que se constasse em ata que toda correspondência recebida pelos moradores de forma não oficial fosse avaliada sobre a procedência, para não se deixarem iludir ou enganar por alegações sem fundamentos ou provas. Foi apresentado o texto do art 1.337 do Cod Civil Brasileiro : “ *Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais...*” após a leitura foi levada a assembléia e aprovado por maioria absoluta de votos a aplicação de multa prevista. Ainda em assuntos gerais, a sra Roberta – Ap.602 solicita que se notifique a proprietária da COB.01 sra Amelia, para realizar reparos e impermeabilizações no piso externo que esta causando graves danos a sua unidade, problemas que vem enfrentando há muito tempo e a não resolução amigável gerará medidas judiciais. A síndica solicita aos usuários da garagem que identifiquem o apartamento ao estacionarem na garagem, pois em caso de emergência devem ser procurados os proprietários dos veículos. A sra síndica ainda com a palavra informou que a unidade 401 esta com as janelas fora dos padrões da fachada do prédio, devendo notificar para troca por janelas com bandeiras(básculas).. Nada mais havendo a deliberar as 23 horas foi encerrada a assembléia e solicitado que se lavrasse a presente ata que vai por mim secretária assinada.