

**Ata da Assembléia Geral Ordinária, de 13 de janeiro de 2005, do Condomínio do Edifício Muirapiranga, situado á rua Paissandu, número 156, no bairro do Flamengo, cidade do Rio de Janeiro -- RJ**

Aos treze dias do mês de janeiro de dois mil e cinco, reuniram-se as vinte e uma horas, em segunda convocação, na garagem do Edifício Muirapiranga, os condôminos, que assinaram a folha de número 45, do livro de presença, na seguinte ordem:

Apartamentos 607, 204, 802, 704, 201, 301, 102, 307, 1208, 202, 203, 501, 107, 505, 1108, 1101, 1102, 608, 803, 804, 1007, 903, 1201, 1202, 907, 1008, 705, 1004.

Estes condôminos atenderam a convocação do Edital para este fim, com a seguinte ordem do dia:

- 1) Eleição do Presidente e Secretário da Assembléia,
- 2) Leitura do Edital de Convocação,
- 3) Leitura e aprovação da Ata da Assembléia anterior,
- 4) Prestação de contas de 2004,
- 5) Eleição do Síndico e do Conselho Consultivo para o período de 2005 e 2006,
- 6) Valor da cota condominial para o ano de 2005,
- 7) Valor das multas a serem aplicadas nesse exercício,
- 8) Assuntos gerais.

1) Foram eleitos para Presidente e Secretário os srs. Paulo Gonçalves (apto 704) e Paulo Martinis (apto 803) respectivamente.

2) O presidente lê o Edital de Convocação para os presentes.

3) Os presentes dispensam a leitura da Ata da assembléia anterior, que é aprovada por unanimidade.

4) O sr. Síndico disponibiliza as contas do período anterior, que são aprovadas por unanimidade.

5) O Presidente da mesa pergunta quais são os candidatos, e por unanimidade os presentes reelegem o Síndico atual sr. Mário Magalhães da Silva Júnior (607) para o período 2005/2006 e o Sr Paulo Martinis para compor a suplência do conselho. Este agradece a ajuda do conselho na administração do condomínio e do sr. Ricardo Pires, como consultor.

6) O sr. Síndico sugere um aumento de 12% para o valor do condomínio e da garagem a partir do mês de abril/2005, ressaltando que as contas de água, luz e pessoal aumentaram nesta proporção em 2004. A sugestão é aprovada por unanimidade.

O sr. Síndico ressalta que parte do valor hoje existente em caixa será para fazer frente à mudança no PC de luz do prédio, que se encontra em péssima situação, trazendo inclusive risco de incêndio, o que todos concordam e conforme solicitação do senhor síndico, se fará reunião específica para tratar deste assunto, por achar que uma obra dessa dimensão não deva ficar só sobre as responsabilidades dele e do conselho.

7) O sr. Síndico propõe que o valor das multas permaneça o mesmo: meio salário mínimo estadual para a primeira multa, e um salário mínimo estadual para as demais. A sugestão é aprovada por unanimidade.

O sr. Síndico ressalta que o morador que se sentir prejudicado por excessos de barulho de outros moradores, seja de latidos de cachorro ou som alto, deve - se

obrigatoriamente registrar no livro de reclamações do prédio, para que ele tenha base legal para atuar junto ao morador que está cometendo o excesso.

Os atos passíveis de multa são o barulho de cães, música alta, roupa pendurada na janela, obras e reformas fora do horário permitido, fumar no interior dos elevadores, entre outras. Os presentes indicam que de forma constante os apartamentos 807 e 703 põe roupas para secar na janela frontal do prédio, inclusive com cabides, e pedem que este intervenha de forma que se cesse tal desrespeito a convenção, pois o condomínio fica sujeito a aplicações de multa por parte da prefeitura, multa essa que será pagar pelo condomínio e não pelo morador.

O sr. Síndico ainda ressalta que o caso de conduta anti-social também é passível de multa, citando o caso dos moradores do apartamento 105, que ameaçam e ofendem as crianças, quando estas estão brincando em horários pré-determinados na área destinada a elas. Vários dos presentes afirmaram ser testemunhas deste fato. O sr. Síndico irá colher as assinaturas no livro e consultar o advogado do prédio para decidir junto ao conselho as ações punitivas, inclusive no âmbito da justiça para este caso. Alguns moradores sugeriram também que se fosse procurado o proprietário do apartamento 105 para informá-lo dos problemas causados pelos inquilinos deste apartamento.

8) O sr. Síndico expõe o caso do antigo zelador que instalou a família nas acomodações dos funcionários, e por decisão unânime da assembléia fica proibido a qualquer síndico ou morador permitir que estas dependências sejam utilizadas por familiares de porteiros ou faxineiros e que estas acomodações sejam somente de uso exclusivo de funcionários.

O sr. Ricardo (apto 508) sugere que se viabilize solução para as janelas dos banheiros da coluna 01, que dão para frente do prédio e hoje estão cada uma de um jeito, algumas permanecem de madeira e outras foram trocadas por alumínio. O sr. Síndico estudará a possibilidade de pintá-las todas de verde para acompanhar a fachada do prédio.

O sr. Síndico informa que a empresa que fazia a manutenção dos interfones foi trocada por outra, por não estar nos atendendo a contento e com isso faremos uma economia de R\$ 50,03 por mês.

Informa também que o responsável pela manutenção das antenas foi substituído (se aposentou) e conseguimos novo contrato com economia de R\$ 112,00 por mês.

O sr. Síndico informa que foi necessário substituir a empresa Omega, que era a responsável pela manutenção dos elevadores, porque vinha apresentando um péssimo serviço. A nova empresa é a Sigma Elebra. Esta ao revisar os elevadores solicitou a troca de várias peças, que não temos como avaliar. O sr. Síndico então solicitou a Assembléia a contratação do consultor de elevadores, sr. Paulo Dalmonte, que já prestou serviço para o prédio. Ele forneceu novo orçamento para o acompanhamento mensal. Que era de R\$ 550,00 mensais, e aceitou R\$ 240,00 mensais. Ainda está apto a fornecer os laudos exigidos pela legislação. Aprovado por unanimidade.

Os presentes ressaltaram outra grande conquista para o prédio, que foi a retirada do orelhão que se localizava na entrada da garagem, trazendo risco de assaltos aos moradores, por juntar desocupados a sua volta e que agora esta com um jardim.

O sr. Síndico informou que a palmeira na lateral do prédio, e o pinheiro na parte frontal estão condenados, podendo cair a qualquer momento. Junto aos órgãos competentes já providenciou a documentação necessária para que ambos sejam retirados, ao custo de R\$ 1.400,00 para os dois, incluindo corte e retirada. Aprovado por unanimidade. A moradora sra. Célia do apto (202) solicitou, se possível, para que retirassem as ervas de passarinho que estão infestando as árvores do jardim, e que aos poucos as matam. O sr. Síndico irá

propor a empresa que virá retirar as árvores que faça o serviço ou então procurar pessoas qualificadas para execução desse serviço.

O sr. Síndico expõe aos presentes o resultado da decisão judicial resultante da ofensa proferida pela moradora sra. Francisca (apto 405) contra o síndico e sua família, através de carta endereçada a todos os moradores. A moradora em questão perdeu todas as ações que moveu contra o síndico. Neste momento a Dr<sup>a</sup>. Miriam Dummar Magalhães da Silva (607) pede a palavra para relatar que ela também entrou na justiça contra a sra. Francisca (405), por se sentir atingida como mãe do sr. Mário Magalhães Júnior. Passou ao Presidente da mesa, cópia da sentença de sua ação contra a sra Francisca, que a leu em voz alta. Por pedido dos presentes a sentença está copiada na íntegra na ata desta assembléia:

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
IV JUIZADO ESPECIAL CIVIL

Processo:3098-4/2004

A: Miriam Dummar Magalhães da Silva

R: Francisca de Salles Garro

SENTENÇA

Vistos,

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38, da lei número 9.099/95, decido.

A autora se sentiu agredida moralmente por atuar da ré em função de carta remetida pela demandada ao filho da autora; a carta foi juntada aos autos na audiência e a mesma é extremamente agressiva, como se verifica no simples teor da mesma.

A ré em contestação, nega que tenha tentado agredir a autora.

O acordo feito em maio de 2004 não atinge a autora, vez que a demandante não era parte naquela outra lide.

Considero que a carta escrita em 17/01/2004 pela ré ofendeu a moral íntima da reclamante, como mãe; tal situação configura e caracteriza o dano moral que merece devida reparação (artigo 5º, V e X da lei maior).

O montante fixado deve espelhar a situação sob exame e por contexto dos autos, forte no aspecto pedagógico da condenação e na situação econômica da ofensora.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, para condenar a parte ré a pagar a parte autora a quantia de R\$ 1.500,00, a título de indenização por danos morais, na forma da fundamentação acima realizada.

Sem ônus sucumbenciais, conforme estatuído no artigo 55, da lei nº 9.099/95.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.

P.R.I.

ê-se baixa e archive-se.

P.R.I.

Rio de Janeiro, 02 de julho de 2004.

Assina o Meritíssimo Dr. Eduardo Oberg, Juiz de Direito.

A Dr.<sup>a</sup> Miriam informa aos presentes, que o valor será doado a Creche Cristo Redentor na Rua das Laranjeiras.

Por sugestão da moradora sra. Eucy (705), o terraço poderia abrigar um salão de festas. O sr. Ricardo (508) informou que em seu mandato de síndico já havia procurado a Prefeitura para saber como legalizar esta obra, e foi informado que não seria possível realizá-la devido ao gabarito da área.

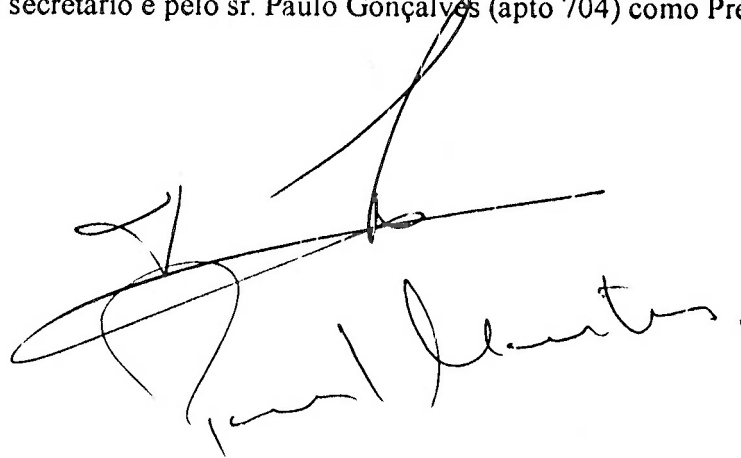
A sra. Ruth (802) faz elogios aos funcionários e a sra Célia (202) faz a seguinte pergunta: Gentileza está fora de moda ? Isto porque o porteiro sr. Adriano, não auxilia os moradores quando estes vem trazendo pacotes ou sacolas de supermercado. O sr. Síndico informa que os porteiros são treinados para suas funções, e instruídos a fazer sempre além destas, para manter o clima de cordialidade entre os moradores e funcionários.

O sr. Síndico informa ainda sobre dois processos movidos pelo condomínio. O primeiro contra a unidade 703 por estar devendo 27 meses de condomínio. Esta ação já foi ganha pelo condomínio e se encontra em fase de execução. A outra é contra a unidade 502, que ao instalar aparelho de ar condicionado danificou a fachada e se negou a restaurá-la, apesar de todas as oportunidades para fazê-la. Já foi ganha na primeira instância, e o proprietário recorreu.

O sr. Ricardo Pires (apto 507) lembra outro problema, que são os cigarros lançados acesos pelas janelas, que com o vento entram em outros apartamentos com risco de incêndio, além de poder atingir as pessoas que estão no jardim. Um dos moradores que tem este hábito é a do 703 conforme informações de alguns presentes

O sr síndico, solicita aprovação dos presentes para que se faça o arredondamento dos valores das cotas condominiais com aumento a partir de abril próximo, o que foi aprovado por unanimidade.

Nada mais havendo a tratar, as vinte e duas horas e vinte minutos foi declarada encerrada a Assembléia e lavrada a presente Ata, que vai assinada por mim, Paulo Martins (apto 803), como secretário e pelo sr. Paulo Gonçalves (apto 704) como Presidente.



Paulo Martins.