Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2
Carimbado Eletronicamente

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3
Carimbado Eletronicamente

Distribui?o do Processo

Serventia	Cart?io da 3ª Vara C?el
Tipo de Distribui?o	Sorteio
Data de Distribui?o	20/10/2017
Hora de Distribui?o	13:37:01
Data de Cadastramento	20/10/2017
Hora de Cadastramento	13:37:01
Serventia de Distribui?o	Distribuidor de Campos dos Goytacazes
Vara de Distribui?o	3ª Vara C?el
Classe do Processo	Busca e Apreens?
Processo Distribu?o como Urgente	N?
Processo com Mudan? de Acervo	N?
Serventia do Of?io de Registro	1º Of?io de Registro de Distribui?o de Campos
Situa?o da Distribui?o	Ativa

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3
Carimbado Eletronicamente

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREIRO DA VARA CÍVEL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES /RJ

GRERJ Nº 01919671923-88

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER , inscrito no CNPJ sob nº 05.984.397/0001-17 , situado na Rua Voluntários da Pátria , 332 – Centro – Campos dos Goytacazes-RJ (CEP. 28.035-260) **neste ato representado por sua Síndica** JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA**,** brasileira, casada ,empresária e psicóloga , portadora da Cart. de Ident. Nº 11.784.210-4 DETRAN-RJ, inscrita no CPF sob nº 079.519.917-16 , residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria , 332- apto. 1301 – Campos dos Goytacazes-RJ (CEP.: 28.035-260) **e pelo Subsíndico** , **MARCOS VIEIRA BOUSQUET ,** brasileiro, casado, médico, portador da Cart. de Ident.nº 10.449.118-8 IFP/RJ , CPF nº 072.608.507-36, residente e domiciliado na Rua Voluntários da Pátria , 332 apto. 1302 – Campos dos Goytacazes-RJ (CEP. 28.035-260) ,**e os próprios**, **JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA e MARCOS VIEIRA BOUSQUET , por si** (já qualificados anteriormente) , todos representados por sua advogada " *in fine* " assinada , *Dra. RACHEL TAVARES SENRA* , regularmente inscrita na OAB/RJ nº 44.156 (escritório : Av. Alberto Torres, 371 – sala 911 – Campos dos Goytacazes-RJ ; cel. 22-9.9981-2373 ; e-mail : r.senra@yahoo.com.br) , vem perante V. Excelência **propor contra** :

1- **ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS** , brasileiro, casado, aposentado, residente e domiciliado na R. Voluntários da Pátria, 332 – apto. 1501 –Campos dos Goytacazes-RJ (CEP. 28.035-260) ;

2- GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO , brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na R. Voluntários da Pátria, 332 – aptos. 301 e 302 – Campos dos Goytacazes-RJ (CEP. 28.035-260).

AÇÃO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA (BUSCA E APREENSÃO DE BENS E DOCUMENTOS) , com base na Convenção de Condomínio do Edifício Diamond Tower e dispositivos legais insertos nos artigos 250 e 251 do Código Civil Brasileiro e art. 10 c/c art. 300 do Código de Processo Civil , expondo e requerendo o seguinte :

I – DOS FATOS :

1.1.- **Em 2014 ,** tinha sido eleito o 1º RÉU/ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS Síndico do Condomínio do Edifício Diamond Tower e o 2º RÉU/GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO seu Sub Sindico , para o exercício do mandato de apenas um ano : de 2014/2015. Contudo**, os mesmos vinham se mantendo na**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4
Carimbado Eletronicamente

Administração do Condomínio, sem fazer eleição anual nem prestação de contas , conforme determina a Convenção do Condomínio no seu artigo 10º (**VIDE II – DO DIREITO : item 2.1.) ; vale informar que tal expediente de não convocar Assembleia nem prestar contas é norma comum dos RÉUS em administrações anteriores do CONDOMÍNIO/1º AUTOR** , só havendo convocação de Assembleia Geral Ordinária quando provocada por mais de ¼ de Condôminos (exemplo disso ocorreu em 10 de maio de 2011 , através de iniciativa encabeçada pelo condômino Ronaldo Oliveira Fernandes. (doc.j.)

1.2.- Por uma questão de divisão de tarefas entre ambos , o 1º RÉU ficou com a parte propriamente administrativa do Condomínio e o 2º RÉU com a parte financeira.

1.3.- Ocorre que , findo o mandato do 1º RÉU em meados de 2015 , **novamente não convocou eleição nem prestou contas de sua Administração e , além disso, os dois RÉUS proibiram o acesso dos condôminos aos documentos do Condomínio , tais como : balancetes com extratos bancários, relação de inadimplentes, acordos formulados com os devedores , os quais eram feitos mas não passaram por aprovação de Assembleia de condôminos , ferindo de morte o artigo 5º da Convenção** : (**VIDE II – DO DIREITO : item 2.2.) ;**

1.4.- A Contabilidade do Condomínio é feita pela **empresa B.M. ASSESSORIA EMPRESARIAL E CONTÁBIL EIRELI – ME** , situada na Rua 21 de Abril, 272 – sala 313 , nesta cidade, na pessoa de SR. DANIEL V. BALTAZAR , o qual , após questionamentos de vários dos condôminos que gostariam de ter acesso aos documentos contábeis do Condomínio e , em especial , o condômino CHRISTIANO ABREU BARBOSA (apto. 1301) , respondeu-lhe por Watts App que :

“ Encaminhei as informações para Roberto e Gustavo a fim de que fossem encaminhadas para você e para o Conselho Fiscal por meio de protocolo. Me pediram para aguardar a finalização da ata da assembleia . Que até lá não é para prestar nenhuma informação a nenhum condômino ou qq outra pessoa que seja. Que a BM foi contratada pelo condomínio e somente ao sindico tem que prestar informações. Que qq informação seja encaminhada a ele e que daria as tratativas junto a qq pessoa por ser ele o sindico. Sendo o caso ele prestaria as informações a terceiros. “ (destaque, nossos). (doc.j.) .

1.5.- As ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS pela Convenção do Condomínio , **tem de ser realizadas na segunda quinzena de agosto de cada ano**. Como os condôminos não estavam satisfeitos com essa situação que se arrastava há vários anos por parte dos 1º e 2º RÉUS, de se manterem ilegalmente no poder , sem convocar uma Assembleia para a Eleição de Síndico e nem prestar contas e, apesar de virem desde maio/17 contatando o Síndico para que não mais deixasse de convocar a AGO , reuniram-se **11 (onze) condôminos** num requerimento, contando **com a assinatura de condôminos em percentual acima de ¼ exigido por lei (que seriam 08) e fizeram no dia 12.09.2017 uma CONVOCAÇÃO de uma ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA , para o dia 26.09.2017** , restando assinada pelos abaixo designados:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
5
Carimbado Eletronicamente

Apto. 1301- Marco Antônio Vieira Bousquet ;
Apto. 1402- Gustavo Amoy Freitas ;
Apto. 602- João Francisco Gomes ;
Apto. 1502- Luciene de Andrade Santos Almeida ;
Apto. 801 – Ronaldo Oliveira Fernandes ;
Apto. 802- Sérgio Batista Ramos ;
Apto. 1302- Cristiano de Abreu Barbosa ;
Apto. 601- Marco Antônio de Moraes Soares ;
Apto. 1401- Carlos José Vieira Barbosa ;
Apto. 901- Leonardo dos Santos Barbosa ;
Apto. 1001 – Luiz Fernando Sardinha .

A pauta era assim composta :

1) – Prestação de contas exercício 2014 à 2015 ;

2) – Prestação de contas exercício 2015 à 2016 ;

3) – Prestação de contas exercício 2016 à 2017;

4) – Discutir e votar o orçamento de receitas e despesas do Condomínio para o próximo ano fiscal ;

5) – Estabelecer , baseado no orçamento, a cota mensal e parcela do fundo de reserva para cada unidade ;

6) – Eleger e empossar , com mandato de 01 (um) ano Síndico e Subsíndico ;

7) – Eleger e empossar com mandato de 02 (dois) anos , os membros efetivos e suplentes dos Conselhos Consultivo e Fiscal (doc.j. que o grupo colocou no quadro de avisos do elevador no dia 16.09.17 e consta da filmagem do prédio) **(grifo nosso).**

7.1- Objetivando perpetuar-se no poder, O **1º RÉU arrancou o Edital de Convocação feito pelos 11 condôminos do elevador por mais de uma vez** (e tais atos constam nas gravações das câmeras do Condomínio) e , vendo que não tinha como não convocar a Assembleia , copiou o texto da Convocação dos 11 condôminos , apenas com diferença de horários de 1ª e 2ª Convocação (19:30 para 1ª e 20:00h para 2ª) e fixou o seu Edital no quadro de avisos , colocando uma data anterior aquela , qual seja , dia 11/09/17 , quando na realidade , estava fazendo-a em 16.09.2016 (fato esse também gravado pelas câmeras), ficando no elevador as duas convocações (doc.j.) ;

7.2- **No dia aprazado para a AGO** , **26.09.2017** , a Assembleia iniciou-se em 2ª Convocação às 20:00h , **tendo como PRESIDENTE escolhida pelos condôminos** a **Dra**. **MÁRCIA GOMES BARCELOS FERNANDES** (Apto. 801) **e como SECRETÁRIO , o Sr. GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO (**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
6
Carimbado Eletronicamente

procurador do apto. 301 e 302) . Estavam presentes os membros do Conselho Fiscal exercício 2014/2016, quais sejam:

1.7.1.- ROBERTO D'AFFONSECA MONTEIRO (apto. 102) (presente à AGO) ;

1.7.2.- MARCELO BARBOZA GUIMARÃES (apto. 401) não estava presente mas assinou parecer e

1.7.3.- LEONARDO TERRA DE ALMEIDA FILHO (apto. 1502) estava presente ;

- Também ali estava a empresa responsável pela Contabilidade do Condomínio , B.M. ASSESSORIA EMPRESARIAL E CONTÁBIL EIRELI –ME, na pessoa do seu sócio administrador , DANIEL BALTAZAR e

- o advº do Condomínio do Edifício Diamond Tower , DR JOÃO PAULO SÁ GRANJA DE ABREU .

1.8.- As contas dos 03 períodos da Gestão dos RÉUS (20014 à 2015 ; 2015 à 2016 e 2016 à 2017) **foram indicadas à aprovação , com ressalvas pelos Conselheiros Roberto e Marcelo e rejeitadas pelo Conselheiro Leonardo , até o mês de julho/17 porque faltavam documentos essenciais à sua análise , em especial, extratos bancários .**

- prova máxima de que o 1º RÉU não fazia prestação de contas e de que não convocava Assembleia Geral Ordinária com a regularidade exigida por lei pode ser constatada no ano de 2011 : o 1º RÉU já estava há 5 anos no poder, ilegalmente, sem realizar Assembleias, quando o condômino **RONALDO OLIVEIRA FERNANDES** (apto. 801) em 09.05.2011 apresentou uma circular , solicitando que fosse marcada a eleição para o cargo de síndico, para o qual ele era candidato, visto que o Réu estava exercendo o mandato de Síndico há 05 anos e não convocava Eleições. Em resposta , o 1º RÉU, Síndico também daquela época, no dia 10.05.2011, elencou todos os artigos da Convenção que o condômino teria de cumprir e pediu que reunisse assinatura de ¼ de condôminos para que pudesse atende-lo conforme a Convenção assim estipulava. **RONALDO OLIVEIRA FERNANDES** convocou então no mesmo dia 10.05.2011, com assinatura de 11 condôminos, número até superior ao necessário, uma Assembleia Geral para eleição de síndico.

- Após retornar ao poder em 2014, **novamente o 1º RÉU voltou a prática de não fazer prestação de contas e de não convocar Assembleia Geral Ordinária com a regularidade exigida,** vencendo seu mandato em agosto de 2015. O condômino **RONALDO OLIVEIRA FERNANDES** (apto. 801) em 25 de novembro de 2015, **mais uma vez** fez uma solicitação de convocação de Assembleia , " para a segunda quinzena de agosto para eleição de síndico; prestação de contas e assuntos gerais " **(doc.j.)**. A solicitação foi ignorada.

1.9.- A Assembleia de 26.09.2017 foi encerrada sem votar os itens 04, 05 e 07 da Convocação dos condôminos, pelo avançado da hora. A Sra.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
7
Carimbado Eletronicamente

Presidente ouviu os condôminos e , de comum acordo, a pauta foi invertida e foi realizada a eleição de Síndico e Sub-síndico, com duas chapas concorrendo: a **CHAPA 1** era composta dos RÉUS , **ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS** e **GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO** e a **chapa 2** era composta dos AUTORES, **JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA e MARCOS VIEIRA BOUSQUET.**

1.9.1.- A ata estava sendo digitada na Assembleia pelo Secretário , à vista dos presentes : apurados parcialmente os votos, pela relação de presenças apresentada na Assembleia e constante da ATA , chegando-se ao seguinte resultado de início : 14 (quatorze) condôminos teriam votado na CHAPA 1 e 14 (quatorze) condôminos teriam votado na CHAPA 2 , ou seja, **havia tido empate até aquele momento, além de duas abstenções.**

- Diante do empate, e da falta de solução, buscaram a Presidente da Assembleia, DRA. MÁRCIA GOMES BARCELOS FERNANDES , com o respaldo legal do Advogado do Condomínio , DR. JOÃO PAULO SÁ GRANJA DE ABREU , bem como ambos os candidatos, a pedir que as duas unidades condominiais que, até então haviam se abstido de votar, manifestassem seus votos, oportunidade em que fora computado o voto do Apto. 201- Thiago Lima Emmanuel para a CHAPA 2, SAGRANDO VENCEDORA A CHAPA ENCABEÇADA PELOS AUTORES.

- Derrotado, o 2º RÉU pediu aos AUTORES/CHAPA 01 que lhe deixasse terminar a ata no dia seguinte, por ser ela longa e cheia de detalhes e, **em confiança , os AUTORES concordaram , mas já saíram da Assembleia eleitos e empossados , conforme dispõe a Convenção .**

1.9.2. Apesar disso , a primeira irregularidade que salta aos olhos é de que o **2º RÉU**, não aceitando os votos válidos da CHAPA 2 , arvorou-se em múltiplas posições nessa **AGO e sozinho lavrou , deliberou , decidiu sem ouvir a Presidente nem aos condôminos e registrou a ata em 04 de outubro de 2017 , proclamando vencedora a CHAPA 01 , da qual concorreu como Subsíndico** , numa manobra irregular e desleal perante a Presidência da AGO , à Chapa 02 – concorrente e vencedora do pleito e principalmente contra a vontade dos condôminos : exerceu os três poderes : EXECUTIVO, LEGISLATIVO E JUDICIÁRIO , " *data vênia* " . (doc. J.) .

Fatos gravíssimos foram relevados : **o 1º é que somente pode votar o proprietário (**, que é **sinônimo de condômino ou quem o represente , através de procuração válida) ; o 2º , é que só pode votar quem estivesse em dia com suas obrigações condominiais** perante a Convenção do Condomínio , posto que , para o Código Civil Brasileiro, exige-se que **esteja quite ,** o que é sinônimo de não ter dívida alguma vencida ou a vencer (parcelamento), conforme Artigo 1.335, III, do referido diploma legal . A **Convenção do Condomínio é mais tolerante , exigindo que o condômino esteja em dia ,(VIDE II – DO DIREITO : 2.3. - Artigo 9º , Par. 2º da Convenção)** mas mesmo assim, **os condôminos dos aptos. 301 , 302 e 1601** , **não apresentaram comprovantes de quitação**, sendo que até o mês de julho/17 , cujos balancetes foram examinados, **esses imóveis possuíam débitos** (e a prova da adimplência tem de ser apresentada no máximo na hora da Assembleia) , ou seja, o 2º RÉU , Secretário

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
8
Carimbado Eletronicamente

da AGO demonstrou o tempo todo ser parcial em suas ponderações : quando qualquer situação desfavorecia sua CHAPA 1 , decidia unilateralmente sem ouvir a Assembleia nem a Presidente da AGO.

- 1.9.2.1.- O Apto. 1601, do SR. LUIS CHRYSANTHO NEVES (cobertura) **além de tecnicamente estar devendo taxas condominiais** , consta em relato na ata do Secretário da AGO, que o advogado do Condomínio, DR. JOÃO PAULO SÁ GRANJA DE ABREU , instado a falar sobre essa unidade , uma vez que houve notícia de que **a dívida condominial havia sido PERDOADA**, em um acordo feito, se manifestou e " **falou sobre o acordo e informou ser essencial o aval e aprovação de uma Assembleia para tal deliberação "** (vide fls. 7 verso da ata) ; **(grifo nosso) .**

- O advogado emitiu parecer na própria ASSEMBLEIA desfavorável a deliberação do Síndico em fazer acordo com condômino inadimplente sem passar pela APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS , que é a única que tem o poder de tirar multa , juros e correção e de aceitar transação financeira em nome do Condomínio. NULO , portanto é esse acordo e inválido o voto da unidade . (doc.j.) .

- Principalmente quando o acordo consiste em perdoar por completo a dívida condominial, a pretexto de compor eventual pretensão a ser deflagrada pelo aludido Condômino em face do Condomínio.

1.9.2.2.- Outra regra da **Convenção do Condomínio** que **foi aplicada de maneira errada** ao mesmo apto. 1601 , do SR. LUIS CHRYSANTHO NEVES (cobertura) é **dar-lhe direito a 02 (dois) votos** , quando a Convenção do Edifício Diamond Tower no seu artigo 9º diz :

" **Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as suas unidades** , computando-se os resultados das votações por maioria de votos calculados sobre o número dos condôminos presentes, à vista do livro de presenças , que deverá ter , por todos os presentes assinado, salvo aqueles casos em que a apuração dos fotos for expressamente estipulada nesta Convenção ou no Código Civil " **. (grifo nosso**). Convenção e certidão do RGI apto. 1601 em anexo ;

- Assim, a unidade 1601 (cobertura) só teria direito a 01 voto , **o qual também não poderia ser computado porque estava inadimplente** , por não ter pago as taxas de condomínio em atraso, apesar de ter feito um documento com o Síndico , **sem a aprovação da ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS , que é a legítima a dar desconto ou redução ,desde que regularmente convocada e ouvida e essa condição de impossibilidade de votar foi passada pelo advogado do Condomínio , Dr. João Paulo Granja.**

1.9.3.- **O outro voto** que o Secretário da AGO , aqui **2º RÉU** por sua conta e risco **anulou** foi o do apto. **1102 , de propriedade de ALINE PARENTE PAES** , a qual deu procuração à **CHAPA 2 ,** pondo em dúvida a sua propriedade , mesmo tendo a condômina falado ao telefone com a então candidata da CHAPA 2/ora AUTORA , na presença de todos os condôminos e lhe afirmado ser a

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
9
Carimbado Eletronicamente

proprietária do apartamento onde o seu pai nem mora , SR. HAMILTON BASTOS PAES , o qual deu , sem poder dar, uma procuração à CHAPA 1 pois não é condômino nem coproprietário (cf. atesta a certidão em anexo).

Importante ressaltar que a nenhum condômino foi exigida a contraprova da propriedade na AGO : somente nesse caso.

1.9.4.- **Os apartamentos 301 e 302** de MARLENE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO , ocupados pelo Secretário dessa AGO , aqui **2º RÉU** e concorrente na CHAPA 1 ao cargo de Subsíndico **, até o mês de julho/17 encontrava-se inadimplente** . Na Assembleia o CONTADOR do Condomínio questionado por um condômino , afirmou que houve um depósito de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mais juros e correção na conta corrente do CONDOMÍNIO , **que teria sido feito pelo GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO – aqui 2º RÉU , para quitar débitos de 03 (três) meses em aberto das unidades 301, 302 e 1601 , mas não foi comprovada a adimplência dessas 03 unidades , até porque o balancete de agosto/17, de forma capciosa, não foi apresentado na AGO.** Tal falta de prova de comprovação de adimplência de condôminos foi questionada na AGO pelo condômino CHRISTIANO DE ABREU BARBOSA (Apto. 1302) junto ao Contador do Condomínio e consta em ata (fls. 7 penúltimo e último parágrafos). **Mais uma vez se repise que, sem prova de pagamento do condomínio , o voto dado é tido como nulo.**

1.9.5.- O Condômino do apto. 101 – EVALDO LUIZ CRETTON RIBEIRO , chegou após o horário estipulado de 10 min pela Convenção , porém , submetido seu pedido à votação , **os CONDÔMINOS presentes o autorizaram, por unanimidade, a votar e a Assembleia é magnânima** . O mesmo votou na CHAPA 2 , mas não assinou a lista de presenças. Inconteste a permissão para votar que lhe foi autorizada pela ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS e seu voto verbal como o de todos os condôminos ali presentes , não deveria ser excluído **pelo 2º RÉU** no seu relato , porque o mesmo se manifestou favorável à uma Chapa .

1.10. OS VOTOS VÁLIDOS DA **CHAPA 1 - ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS** e **GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO são :**

01 - Apto. 102 – Roberto D'afonseca Monteiro ;

01- Apto. 202 Valéria Cristina Mentos Santos ;

01- Apto. 301- Marlene Oliveira do Espirito Santo;

01- Apto. 302 –Marlene Oliveira do Espírito Santo;

01 – Apto. 401 – Marcelo Barboza Guimarães ;

01 – Apto. 402 – Edalmo Nunes de Souza ;

01- Apto. 502 – Antônio Maurício Costa ;

01- Apto. 701 – José Roberto Ramos Menezes ;

01- Apto. 702 – César Augusto Jalles Moço ;

01- Apto. 902- Bruno Felgueira Dauaire ;

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
10
Carimbado Eletronicamente

01- Apto. 1002 – Vera Ribeiro Gomes de M. A. E.

01- Apto. 1202 - Ivan Vasconcelos Marins;

01- Apto. 1501 – Roberto de Queiroz Martins ;

_____

SOMA : 13 (treze) votos validos (considerando-se que os aptos. 301 e 302 estariam em dia , através do depósito pré falado pelo Contador, às vésperas da AGO de R$ 15.000,00 (mas não comprovada, e essa prova encontra-se em poder dos RÉUS).

OBS. O apto. 1601 (cobertura) de Luis Chrysantho Neves , **além de estar inadimplente, não tem direito a 02 votos** nem paga condomínio dobrado.

- Cumpre ressaltar, que dentre os votantes na chapa 1, os únicos presentes eram as unidades 102, 202 e 1501. Todos os demais votos foram obtidos através de procuração.

1.11.- OS VOTOS VÁLIDOS DA **CHAPA 2 -** , **JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA e MARCOS VIEIRA BOUSQUET são :**

01- Apto. 101 – Evaldo Luiz Cretton Ribeiro ;

01- Apto. 201- Thiago Lima Emmanuel ;

01- Apto. 601- Marco Antônio de Moraes Soares ;

01- Apto. 602- João Francisco Gomes ;

01- Apto. 801 – Márcia Gomes Barcelos ;

01- Apto. 802 – Sérgio Batista Ramos ;

01- Apto. 901 – Leonardo dos Santos Barboza ;

01- Apto. 1001 – Luiz Fernando Sardinha ;

01- Apto. 1102- Aline Parente Paes ;

01- Apto. 1301- Marco Antônio Vieira Bousquet;

01- Apto. 1302 – Cristiano de Abreu Barbosa ;

01- Apto. 1401- Carlos José Vieira Barbosa ;

01- Apto. 1402- Gustavo Amoy Freitas ;

01- Apto. 1502- Luciene Andrade dos Santos ;

_____

SOMA : 14 VOTOS VÁLIDOS .

1.12.- Dois dias após a AGO de 26.09.17 , os AUTORES NOTIFICARAM EXTRAJUDICIALMENTE :

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
11
Carimbado Eletronicamente

1.12.1.- o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER alegando que venceu a CHAPA 2 e que , conforme o Edital , tomaram posse na Assembleia , mas que o Secretário , aqui 2º RÉU havia dito que não poderia fazer a ata em menos tempo do que os 08 (oito) dias úteis que a Convenção estipulava para que a mesma fosse redigida, lavrada, registrada e entregue cópia aos condôminos. OS AUTORES solicitaram na Notificação que esse prazo fosse reduzido a 48 (quarenta e oito) horas e que o ex-Síndico, aqui 1º RÉU, determinasse que a Presidente e o Secretário da AGO ultimassem a elaboração da ata , sob pena de sujeitarem-se às medidas judiciais cabíveis à espécie, até porque decidiu-se que a Assembleia ficaria em aberto por até 30 dias , mas sem fazer a ressalva de que , **em se tratando de ELEIÇÃO DE SÍNDICO E SUBSINDICO , cujo mandato já estava prorrogado há vários anos por tempo indeterminado , tal prerrogativa não se aplicava porque a ata teria de ser fechada e registrada para dar a legalidade que se necessitava com relação a representação do Condomínio e deveria obrigatoriamente ser assinada pela Presidente e pelo Secretário . Hoje exige-se que a firma do Presidente seja reconhecida em Cartório para que haja o registro da ata .** (doc. j.) ;

1.12.2.- a PRESIDENTE DA AGO , Dra. Márcia Barcelos , foi igualmente NOTIFICADA EXTRAJUDICIALMENTE em 28.09.17 , sob as mesmas argumentações , para que ultimasse a elaboração, assinatura, registro e distribuição da ata em 48 horas (doc.j.) ;

1.12.3.- o SECRETÁRIO DA AGO , GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO , igualmente NOTIFICADO EXTRAJUDICIALMENTE em 28.09.17 , sob as mesmas argumentações , para que ultimasse a elaboração, assinatura, registro e distribuição da ata em 48 horas (doc.j.) ;

1.13.- Após essas NOTIFICAÇÕES , o SECRETÁRIO da AGO , aqui 2º RÉU , enviou à CHAPA 2/ELEITA uma **CONTRANOTIFICAÇÃO** , dizendo que precisaria dos 08 dias úteis para elaborar a ata e não era verdade que a CHAPA 02 havia sido eleita e empossada na Assembleia de 26.09.17 (contranotificação em anexo).

1.14.- OS AUTORES receberam da **Presidente da AGO , DRA. MÁRCIA GOMES BARCELOS FERNANDES** (Apto. 801) , **uma DECLARAÇÃO , com firma reconhecida por autenticidade** , datada de 06.10.2017 , na qual expressamente afirma :

1.14.1.- **que Presidiu a AGO de 26.09.17** convocada por moradores (após 2 anos sem Assembleia) a qual foi Secretariada por Dr. Gustavo Sampaio Araújo (apto. 301 e 302) e presentes Membros do Conselho Fiscal, o Contador Daniel Balthazar e o advogado do Condomínio , Dr. João Paulo Granja.

1.14.2.- falou que **o Dr Luis Fernando Sardinha (apto. 1001) questionou o Sr. Roberto (ap. 1501) o por que de estar " esta Assembleia atrasada em dois anos "** e em resposta o Sr Roberto respondeu que " errou por não ter percebido o passar do tempo "...

1.14.3.- **Foram votadas as contas dos exercícios 2014/2015 ; 2015/2016 e 2016 até 26/09/17** , informando que as referidas foram aprovadas por dois membros do Conselho Fiscal. O Dr Leonardo Terra , outro Conselheiro (apto.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
12
Carimbado Eletronicamente

1502) expôs suas dúvidas , pedindo documentos e as contas **foram aprovadas , com ressalvas.**

1.14.4.- Quanto ao **processo eleitoral , relatou que concorreram duas Chapas : Roberto Martins (1501) e Gustavo Araújo (301 e 302) ; Julie Barbosa (1302) e Marcos Bousquet (1301)** . " Os votos foram proferidos oralmente pelos presentes , sendo que a moradora Valéria Mendes (202) portava vários votos por procurações a favor de Roberto Martins (**uma delas totalmente ilegal , por ser do pai da proprietária Aline Parente , e esta estava representada a favor de Julie)** . Posteriormente o Secretário da AGO confirmou junto ao RGI que a proprietária é a Sra. Aline Parente . Este voto no momento da AGO foi impugnado por terem duas procurações dissonantes e da mesma unidade . **Após a confirmação ter sido feita esse voto deverá ser computado para a Chapa vencedora Julie Barbosa /Marcos Bousquet**. Terminado o pleito , **o Secretário declarou empate de 14 x 14 , este conferido por mim e outros presentes durante a Assembleia.** Esse placar foi alterado com a decisão do Sr. Tiago Emanuel (201) que se absteve de votar no primeiro momento , e declarou seu voto à Chapa Julie Barbosa/Marcos Bousquet, finalizando a votação **. Fui orientada pelo Dr. João Paulo Granja a finalizar a Assembleia declarando a vitória da Chapa Julie Barbosa/Marcos Bousquet.** . Os outros itens seriam discutidos em até trinta dias em continuidade desta Assembleia , devido ao avançar das horas ". **(grifo e destaque , nossos) .**

Relata , ainda que no dia 28.09.17 " foi notificada extrajudicialmente por telegrama pela Chapa vencedora que assinasse a Ata da Reunião num prazo de 48 horas. "

Alega que no dia 02/10/2017 foi convocada pelo Secretário para apresentação e assinatura da Ata , na presença dos três Conselheiros Fiscais e que , decorridos 07 dias após a AGO de 26.09.17, **uma nova contagem dos votos havia sido feita pelo Secretário** , conferindo vitória à Chapa Roberto Martins/Gustavo Araújo " assumindo o "erro " da contagem e tendo " induzido a Presidente ao erro e que estaria então retificando seu erro.

Relata que , "Com a dissonância da Ata e o resultado da AGO , e também por não concordar , tanto como Presidente e moradora com essa nova contagem totalmente equivocada , optei por não assiná-la , após exaustivas três horas de reunião. Ao término , **o Secretário declarou que registraria a ATA apenas com a sua assinatura , o que é ilegal**. No mesmo dia comuniquei à Chapa vencedora em AGO a impossibilidade de cumprir o prazo da Notificação recebida em 28/9/2017 e com a justificativa que considero a contagem feita durante AGO correta e com vitória da Chapa Julie Barbosa/Marcos Bousquet . "

Relata que no dia 04/10/2017 às 11h foi " novamente convocada pelo Secretário para assinar a ATA e nesse momento me propôs um acordão para " promover a Paz no Condomínio " . com a Julie Barbosa/Marcos Bousquet e os membros do Conselho Fiscal. Novamente coloquei minha posição de assinar a Ata com o resultado da AGO do dia 26/9/2017 ou no caso das mudanças tivessem total aprovação da Chapa Julie Barbosa/Marcos Bousquet."

Finaliza dizendo que : " No dia 05/10/2017 às 20:35hs por telefone , o Secretário relatou que não conseguiu se reunir com a Chapa vencedora , **que estaria com a Carta de Renúncia de Sub síndico assinada** (apenas faltando a data

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
13
Carimbado Eletronicamente

) e que em visita ao Sr. Roberto Martins na UTI do Hospital Prontocárdio , este garantiu que assim que estiver reestabelecida a sua saúde , renunciaria ao seu Cargo de Síndico (de acordo " nova contagem " feita pelo Secretário /Sub-Síndico). **(anexo DECLARAÇÃO**) . **(grifo nosso).**

1.15.- **O Condomínio AUTOR encontra-se com uma Sindica e Subsíndico eleitos e empossados na AGO de 26/09/2017** , **formalmente declarados pela autoridade máxima da Assembleia, que é a Presidente , a qual fez a ata e a registrou no dia 13.10.2017 , com assinatura de mais 05 condôminos , no Cartório do 1º Ofício , de Título e Documentos** (doc.j. **) e os Ex-Síndico e Ex-Subsíndico não lhes entregam os documentos , acervos, bens móveis e partes comuns e uso da Administração , com suas chaves , obstruindo-lhes o mandato e emitindo circular , fazendo convocação de AGO para 26.10.2017 , em continuidade a realizada em 26.09.17** (anexo documentos) .

1.16.- Em 16.10.2017 a Síndica e o Subsíndico/AUTORES foram à Agência da Caixa Econômica Federal – Pelinca , dar entrada na Ata Registrada de sua Eleição e a Gerência solicitou que voltassem no dia 17.10.2017 para as formalidades de praxe.

- Retornando à CAIXA no dia seguinte , os AUTORES receberam a informação da Gerência que a conta bancária do Condomínio **ficou bloqueada há uns 30 dias atrás por falta de representação de Síndico eleito com mandato em vigor e que foi habilitada a poucos dias** com a apresentação da ata feita pelo 2º RÉU /Gustavo , mas com a apresentação da ata feita e assinada pela Presidente da AGO iria a CAIXA bloquear a movimentação da conta até que o seu Jurídico desse um parecer .

1.17.- **Os RÉUS , sem terem mais poderes de Administração vem expedindo circulares e fixando papéis nos elevadores chamando os condôminos para uma continuação da AGO de 26.09.2017** , primeiramente para o próximo dia 25.10.2017 (cf. anexo) e depois para **o dia 26.10.17,, passando por cima dos direitos dos AUTORES , legitimamente eleitos , empossados pela AGO (doc. j.).**

1.18.- O Ex-Síndico – 1º RÉU , recentemente passou por uma cirurgia , passando bem, e encontra-se sua residência no próprio condomínio , apto. 1501 , enquanto que 2º RÉU , seu Ex-Subsíndico faz a vez de Síndico , sem poder fazê-lo porque o seu mandato já encontra-se vencido e houve eleição de Síndico e Subsíndico devidamente aprovados na AGO de 26.09.2017 .

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
14
Carimbado Eletronicamente

II – DO DIREITO : DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER :

2.1.- " Art. 10 – A Assembleia Geral Ordinária , AGO , realizar-se-à na segunda quinzena do mês de agosto de cada ano e a ela compete , além de outros assuntos :

a) – discutir e votar o relatório e as contas da Administração , relativa ao ano fiscal terminado , com início em Setembro de cada ano .

b) – discutir e votar o Orçamento de receita e despesas do condomínio para o próximo ano fiscal , com início em Setembro de cada ano .

c) - Estabelecer , baseado no Orçamento , a Cota mensal e a parcela do Fundo de Reserva para cada unidade autônoma ;

d) – eleger e empossar , com mandato de 01 (um) ano , o Síndico e o Sub-Síndico. (grifo e destaque, nossos).

2.2.- Artigo 5º : " São direitos dos condôminos previstos no artigo 1335 do Código Civil :

a) usar , gozar e dispor da respectiva unidade autônoma para os fins a que se destinam , conforme especificado nesta Convenção, desde que não prejudique a segurança e a solidez da construção , não extravase os limites de sua propriedade , não cause canos aos demais condôminos e finalmente , **não infrinja as normas desta Convenção ou se ela não for clara, aquelas que estejam regulada por legislação vigente, tais como : Código Civil, Lei do Inquilinato etc., obedecendo à ordem de precedência na hora da análise.**

.....

c) – solicitar a qualquer tempo para exame , os livros e documentos da Administração do Condomínio ;

....."

(grifo e destaque , nossos).

2.3.- Artigo 9º , Par. 2º :

" Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as suas unidades , computando-se os resultados das votações por maioria de calculados sobre o número dos condôminos presentes , à vista do livro de presença, que deverá ser , por todos os presentes assinado , salvo aqueles casos em que a apuração dos votos for expressamente estipulada nesta Convenção ou no Código Civil .

.....

Par. 2º . Não poderão tomar parte nas Assembleias os condôminos que estiverem atrasados no pagamento de sua quota mensal de condomínio " .

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO : CAPÍTULO II – DAS OBRIGAÇÕES DE FAZER :

2.4.- Art. 250 :

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
15
Carimbado Eletronicamente

"Extingue-se a obrigação de não fazer , desde que , sem culpa do devedor , se lhe torne impossível abster-se do ato , que se obrigou a não praticar . "

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL BRASILEIRO :

2.6.- Art. 9º, I :

" Não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida.

Parágrafo único . O dispositivo no caput não se aplica :

I – à tutela provisória de urgência ;

....."

TÍTULO II - DA TUTELA DE URGÊNCIA
Capítulo I – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.7.- Art. 300 , § 2º :

" A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo :

.....

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia .

....."

2.8.- Art. 373, II , § 1º :

" O ônus da prova incumbe :

.....

II – ao réu, quanto à existência de fato impeditivo , modificativo ou extintivo do direito do autor.

§ 1º Nos casos previsto em lei ou diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo nos termos do caput ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário , poderá o juiz arbitrar o ônus da prova de modo diverso , desde que o faça por decisão fundamentada , caso em que deverá dar à parte oportunidade de se desincumbir do ônus que lhe for atribuído .

....."

III – JURISPRUDÊNCIA :

TJ-PR – Agravo de Instrumento : AG 259070 PR Agravo de Instrumento 0025907-0 . Julgamento 30 de Março de 1993. Relator : Silva Wolff.

Publicado por Tribunal de Justiça do Paraná .

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
16
Carimbado Eletronicamente

Ementa

MEDIDA CAUTELAR INOMINADA. POSSE DE SÍNDICO ELEITO. PRESSUPOSTOS NECESSÁRIOS A CONCESSÃO DA LIMINAR PRESENTES. PERMANENCIA INDEVIDA DE CONDOMINO NO CARGO , CUJO MANDATO JÁ SE EXTINGUIRA . **(em anexo).**

" A concessão de liminar , em medida cautelar inominada, via da qual se dera posse ao síndico, eleito em assembleia regular, realizada após a expiração do mandato do sindico anterior , é correta e oportuna , desde que presentes os pressupostos do " fumus boni iuris " e do " periculum in mora " , sendo inaceitável a interpretação de que o sindico , cujo mandato se extinguira, estaria acobertado por liminar , concedida em mandado de segurança que permitiria sua permanência no cargo até o julgamento da apelação, interposta de sentença proferida em ação declaratória, porquanto a eficácia dessa liminar só poderia produzir efeitos enquanto durasse o mandato do ex-sindico, que ficaria reduzido se cumprida , de imediato aquela sentença. RECURSO IMPROVIDO. Acordão

ACORDAM , os Desembargadores integrantes d Terceira Câmera Cível , do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, negar provimento ao agravo. "

IV – REQUERIMENTOS :

4.1.- **Requerem ao MM . Julgador digne-se de deferir TUTELA DE URGÊNCIA , com dispensa de caução** , no sentido de liminarmente :

- **reconhecer para todos os efeitos legais a posse aos AUTORES , JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA (no cargo de Síndica) e MARCOS VIEIRA BOUSQUET (no de Subsíndico) do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER** , situado na Rua Voluntários da Pátria , 332 – Campos dos Goytacazes-RJ , cujo mandato para o qual foram eleitos compreende o período de 26.09.2017 à 26.09.2018 , **determinando liminarmente a suspensão da chamada de "AGO de 26.10.2017 " ou qualquer outra convocação , reunião condominial , em data que os RÉUS venham a marcar ; a busca e apreensão de todos os documentos , bens e acervos , inclusive chaves de partes comuns que estejam em poder dos RÉUS, por estarem presentes os pressupostos legais " *fumus boni iuri* " e " *periculum in mora* " , a qual deverá ser cumprida no mesmo endereço , nas pessoas dos RÉUS , ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS** (mesmo endereço , apto. 1501) **e GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO** (mesmo endereço , aptos. 301 e 302 **) por mandado judicial** , com os permissivos do disposto no artigo 212, §§ , CPC para o cumprimento das diligências **determinando que os RÉUS recolham todos os documentos que estejam com a empresa de contabilidade " B. M. ASSESSORIA EMPRESAAL E CONTABIL EIRELI – ME , determinando V. Excelência cumprimento imediato de vossa ordem , pois poderão os RÉUS destruírem documentos importantíssimos do CONDOMINIO , em prejuízo dos AUTORES e condôminos , pena de desobediência .**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
17
Carimbado Eletronicamente

4.2.- Caso V. Excelência não conceda TUTELA DE URGÊNCIA , de forma alternativa , requerem digne-se de marcar Audiência de Justificação Prévia (art. 300, § 2º , CPC) , no menor lapso de tempo possível , requerendo desde já depoimento pessoal dos RÉUS , em caráter de indispensabilidade , oitiva das Testemunhas abaixo arroladas, juntada de documentos que encontram-se em poder dos RÉUS , em especial : todos os balancete de 2014 para cá , com extratos bancários de todos os meses de 2017 até a presente data ; acordos firmados junto a condôminos inadimplentes desde janeiro/17 até a presente data ;

4.3.- A **CITAÇÃO DOS RÉUS** , **ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS e GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO** , por mandado judicial nas suas residências , para que apresentem contestação, querendo, pena de confissão (art. 389 à 395, CPC) e revelia , inclusive citação por hora certa , se necessário (art. 253 e 254 , CPC).

4.4.- Requerem provar o alegado por todos os meios de provas admitidos em Direito , **com a distribuição dinâmica do ônus da prova** (art. 373, I e II , CPC) , mediante juntada dos documentos, inclusive os contábeis do Condomínio em poder dos RÉUS , conforme indicados no item 4.2.

Que , ao final , V. Excelência julgue PROCEDENTES os pedidos insertos na inicial , consolidando-se a liminar deferida , condenando-se os RÉUS nos pagamentos das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência em percentual a ser arbitrado pelo MM. Julgador.

ROL DE TESTEMUNHAS , às quais deverão ser intimadas a comparecer à audiência designada :

- **DRA. MÁRCIA GOMES BARCELOS FERNANDES**, bras., casada , médica, C.I. nº CRM-RJ 52.47961-8 ; CPF 741.774.867-87 , residente e domiciliada na R. Voluntários da Pátria , 332 – apto. 801 – Campos dos Goytacazes-RJ (CEP. 28.035-260 ;

- **DR. LEONARDO TERRA DE ALMEIDA FILHO** , brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado na R. Voluntários da Pátria, 332 - apto. 1502)

Dá-se à causa o valor de **R$ 3.700,00 ,** para efeitos de distribuição .

Termos em que,

P. Deferimento.

Campos dos Goytacazes, RJ, 20/10/2017.

Pp. Rachel Tavares Senra

OAB/RJ 44.156

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
18
Carimbado Eletronicamente

Tribunal de Justiça do Paraná TJ-PR - Agravo de Instrumento : AG 259070 PR Agravo de Instrumento - 0025907-0

RECOMENDAR



Publicado por **Tribunal de Justiça do Paraná**

há 25 anos

- RESUMO
- EMENTA PARA CITAÇÃO

Processo
AG 259070 PR Agravo de Instrumento - 0025907-0

Orgão Julgador
3ª Câmara Cível

Julgamento
30 de Março de 1993

Relator
Silva Wolff

Ementa

MEDIDA CAUTELAR INOMINADA. POSSE DE SINDICO ELEITO. PRESSUPOSTOS NECESSARIOS A CONCESSAO DA LIMINAR PRESENTES. PERMANENCIA INDEVIDA DE CONDOMINO NO CARGO, CUJO MANDATO JA SE EXTINGUIRA.

A concessao de liminar, em medida cautelar inominada, via da qual se dera posse ao sindico, eleito em assembleia regular, realizada apos a expiracao do mandato do sindico anterior, e correta e oportuna, desde que presentes os pressupostos do "fumus boni iuris" e do "periculum in mora", sendo inaceitavel a interpretacao de que o sindico, cujo mandato se extinguira,

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
19
Carimbado Eletronicamente

estaria acobertado por liminar, concedida em mandado de segurança que permitiria sua permanencia no cargo ate o julgamento da apelacao, interposta de sentenca proferida em ação declaratoria, porquanto a eficacia dessa liminar so poderia produzir efeitos enquanto durasse o mandato do ex-sindico, que ficaria reduzido se cumprida, de imediato aquela sentenca. RECURSO IMPROVIDO.

Acordão

ACORDAM, os Desembargadores integrantes da Terceira Câmara Civel, do Tribunal de Justiça do Estado do Parana, por unanimidade de votos, negar provimento ao agravo.

Resumo Estruturado

AGRAVO DE INSTRUMENTO, MEDIDA CAUTELAR INOMINADA, LIMINAR - CONCESSAO, SINDICO, POSSE, CONDOMÍNIO, MANDADO DE SEGURANÇA, INDEFERIMENTO, ELEICAO, MANDATO - PRORROGACAO, EXTINCAO, EX-SINDICO, CONDOMINOS.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
20
Carimbado Eletronicamente

PROCURAÇÃO

OUTORGANTES : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER , inscrito no CNPJ sob nº 05.984.397/0001-17 , situado na Rua Voluntários da àtria , 332 – Centro – Campos dos Goytacazes-RJ (CEP. 28.035-260) **neste ato representado por sua Síndica** JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA, brasileira, casada ,empresária e psicóloga , portadora da Cart. de Ident. Nº 11.784.210-4 DETRAN-RJ, inscrita no CPF sob nº 079.519.917-16 , residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria , 332- apto. 1301 – Campos dos Goytacazes-RJ (CEP.: 28.035-260) **e pelo Subsíndico , MARCOS VIEIRA BOUSQUET** , brasileiro, casado, médico, portador da Cart. de Ident.nº 10.449.118-8 IFP/RJ , CPF nº 072.608.507-36, residente e domiciliado na Rua Voluntários da Pátria , 332 apto. 1302 – Campos dos Goytacazes-RJ (CEP. 28.035-260) **,e os próprios, JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA e MARCOS VIEIRA BOUSQUET , por si** .

OUTORGADA : Dra. RACHEL TAVARES SENRA , regularmente inscrita na **OAB/RJ sob nº 44.156** , inscrita no CPF/MF sob nº 742.193.607-97 , com escritório na Av. Alberto Torres, 371 – salas 911 - Campos dos Goytacazes-RJ;

Por este instrumento particular de procuração, nomeiam e constituem sua bastante procuradora a advogada acima indicada, à qual outorgam amplos e gerais poderes para o Foro e os que mais forem necessários para defender os interesses dos outorgantes , **especificamente para representar os outorgantes em AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA (BUSCA E APREENSÃO) , CONTRA ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS E GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO,** podendo para tanto, tudo requerer, assinar e praticar, inclusive variar de ação, recorrer às instâncias superiores, impugnar , contestar, a(s) que lhe(s) seja(m) movida(s) , reconvir, firmar compromissos e termos, ou outros quaisquer, receber, dar recibo e quitação , prestando contas , juntar e retirar documentos, fazer requerimentos, representar a outorgante em qualquer repartição pública ou privada , podendo confessar, transigir, desistir, fazer acordo , discordar do que julgar necessário, impugnar ou concordar com avaliações , cálculos e tudo o mais praticar, para o bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer, com reserva de poderes .

Campos dos Goitacazes, RJ, 19 de outubro de 2017.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER

Julie de Souza Gomes Abreu Barbosa – Síndica

Julie Gomes Abreu Barbosa

JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA

Julie Gomes Abreu Barbosa

MARCOS VIEIRA BOUSQUET

Marcos V. Bousquet

Dra. Rachel Tavares Senra
Advogada – OAB/RJ 44.156
Av. Alberto Torres, 371, Sala 911 - Campos dos Goytacazes
E-mail : r.senra@yahoo.com.br / tel. 22-9.9981-2373

Scanned by CamScanner

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
21
Carimbado Eletronicamente

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Contribuinte,

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
05.984.397/0001-17 MATRIZ		02/10/2003

NOME EMPRESARIAL
CONDOMINIO EDIFICIO DIAMOND TOWER

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)
****

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
81.12-5-00 - Condominios prediais

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
Não informada

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
308-5 - CONDOMINIO EDILICIO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
R VOLUNTARIOS DA PATRIA	332	

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
28.030-260	CENTRO	CAMPOS DOS GOYTACAZES	RJ

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
	(22) 2733-4112

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
22
Carimbado Eletronicamente

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DO

EDIFÍCIO DIAMOND TOWER

CAPÍTULO - I DO OBJETO

Artigo. 1º

A presente Convenção regulamenta os direitos e as obrigações dos condôminos bem como a administração do **EDIFÍCIO DIAMOND TOWER** e respectiva área onde está situado, à Rua Voluntários da Pátria nº 332, no bairro Centro no município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro.

Esta Convenção foi redigida seguindo os preceitos básicos contidos no Novo Código Civil Brasileiro - Lei 10406 de 10/01/2002, e incorpora os aspectos particulares do Condomínio do Edificio Diamond Tower.

Nos assuntos em que esta Convenção for omissa, e não for encontrado respaldo na referida Lei, valem na ordem, a Constituição Federal, o Código Civil e as Leis Ordinárias, como fontes de consulta para nortear internamente as relações entre os condôminos deste condomínio.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
23
Carimbado Eletronicamente

Par. 1º

O EDIFÍCIO DIAMOND TOWER, construido pela firma A. V. M. Construções e Comércio Ltda., de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura de Campos dos Goytacazes através do processo número 2569 de 17/08/1999, é um prédio residencial, composto de 31 (trinta e um) apartamentos residenciais, resultante de incorporação Imobiliária da firma A.V.M. CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, segundo as determinações da Lei 4591, de 16/12/1964, em terreno próprio conforme escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 6º. Oficio de Campos dos Goytacazes, no Livro devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis RI / 7º. Oficio.

Artigo. 2º

ITEM A

Trinta partamentos tipo, coluna 01 e 02 de sala de estar/jantar, 4 dormitórios, sendo duas suites, circ. interna, lavabo social, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, despensa, varanda, situados do 4º. ao 18º. pavimento enumerado de 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602, 701, 702, 801, 802, 901, 902, 1001, 1002, 1101, 1102, 1201, 1202,1301, 1302,1401, 1402,1501, 1502.

ITEM B

01 (Hum) cobertura linear situada no 19º. andar tendo, sala de estar/jantar, sala de TV, atelier, dormitórios, sendo todas suites e 02 closed, 01 escritório com banheiro, copa, cozinha, área de serviço, despensa, 02 quartos de empregada e banheiro de empregada, lavabo, varanda.

Par. 1º

Tem o EDIFÍCIO DIAMOND TOWER, 11.991.350 m² de área total de construção, detalhadas no projeto.

Par. 2º

Tem o EDIFÍCIO DIAMOND TOWER, 9.656.520 m² de área real total de divisão **não proporcional**, assim distribuidas:

8.463.224 m² para os 28(vinte e oito) aptos. "TIPO 1" e garagens.
596.648 m² para os 02(duas) aptos. "TIPO 2" e garagens.
596.648 m² para os 01(uma) cobertura linear.

Par. 3º

Tem o EDIFÍCIO DIAMOND TOWER, 2.334.830 m² de área real total de divisão **proporcional.**

Par. 4º

São consideradas partes comuns do EDIFÍCIO DIAMOND TOWER, além dàquelas previstas no Artigo 1331º § 2º. do Código Civil, toda e qualquer instalação

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
24
Carimbado Eletronicamente

hidráulica, elétrica, de para-raios, de telefones, de gás, de antena coletiva, o reservatório d`água inferior (cisterna) localizado no sub-solo do edifício e o superior (caixa d'água) localizado no topo do edifício, bem como, as instalações tronco de todos os serviços do EDIFÍCIO DIAMOND TOWER, até o limite dos intercursos respectivos com as instalações das unidades autônomas, além dos sistemas acessórios já instalados ou que venham a ser instalados, tais como, Antena Coletiva, Portões Eletrônicos, Central de Portaria, Porteiro Eletrônico, Circuito Interno de TV, Elevadores, Equipamentos de Piscina, Móveis e Utensílios de uso comum, equipamentos da sala de cinema, equipamentos da academia, etc..

Par. 5º

Os móveis, utensílios e instalações acessórias, que venham a se tornar inúteis pelo uso, obsoletas ou desnecessárias, poderão ser alienadas por autorização constante em Ata de Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, após ouvido e discutido um parecer por escrito do Síndico com o aval do Conselho Consultivo e de Contas.

Artigo. 3º

Tem o EDIFÍCIO DIAMOND TOWER, 1.00000 avos gravados nas escrituras dos condôminos e assim distribuidos:

Aptº. 101 e 102	0.031306 cada.
Aptº. 201 e 102	0.031306 cada.
Aptº. 301 e 302	0.031306 cada.
Aptº. 401 e 402	0.031306 cada.
Aptº. 501 e 502	0.031306 cada.
Aptº. 601 e 602	0.031306 cada.
Aptº. 701 e 702	0.031306 cada.
Aptº. 801 e 802	0.031306 cada.
Aptº. 901 e 902	0.031306 cada.
Aptº.1001 e 1002	0.031306 cada.
Aptº.1101 e 1102	0.031306 cada.
Aptº.1201 e 1202	0.031306 cada.
Aptº.1301 e 1302	0.031306 cada.
Aptº.1401 e 1402	0.031306 cada.
Aptº.1501 e 1502	0.030858 cada.
Aptº.1601	0.061716. (cobertura linear)

Par. 1º

As partes autônomas de propriedade exclusiva conforme prescritas no Artigo 1331º § 1º. do Código Civil, são:

a) Os 30 (trinta) apartamentos residenciais "TIPO".

b) As 1 (Uma) coberturas linear.

c) As 96 (noventa e seis) vagas de garagem.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
25
Carimbado Eletronicamente

Artigo. 4º

O EDIFÍCIO DIAMOND TOWER destina-se a servir estritamente:
- **para residência**, os seus 30 (trinta) apartamentos TIPO e 1 (uma) coberturas linear.

Par. 1º

As vagas de garagem respectiva de cada apartamento "TIPO" e da cobertura linear destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de porte médio, de uso do condômino ou locatário ocupante da unidade autônoma, ressalvado o de visitante ou preposto do respectivo apartamento, desde que a vaga correspondente a unidade não esteja sendo ocupada, e mediante autorização por escrito do respectivo condômino.

Par. 2º

As dependências condominiais que contenham os equipamentos e maquinários do condomínio são de uso restrito da Administração do Condomínio, respeitados os fins a que se destinam, e devem ficar fechadas.

Par. 3º

As áreas de uso comum e sob responsabilidade de conservação do Condomínio, manter-se-ão sempre limpas, desimpedidas e livres ao uso geral, não sendo permitido que os corredores, escadas e vestíbulos sociais sejam utilizados como ponto de encontro demorados e/ou como extensão das unidades autônomas.

Par. 4º

Os serviços mantidos pelo Condomínio são de uso restrito aos seus moradores e dentro dos fins a que se destinam.

Par. 5º

O zelo e a guarda das partes autônomas é da exclusiva competência dos condôminos ou locatários, não se responsabilizando o Condomínio pelos furtos e/ou roubos que ocorrerem dentro das dependências autônomas (apartamentos).
Os danos materiais, furtos e/ou roubos que vierem a ocorrer, **comprovadamente**, nos veículos **estacionados** nas vagas de garagem do Condomínio, serão cobertos até o limite das condições da apólice do seguro a ser contratado anualmente pelo Condomínio.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
26
Carimbado Eletronicamente

CAPÍTULO - II DOS DIREITOS E DEVERES

Artigo. 5º

São direitos dos condôminos previstos no artigo 1335 do Código Civil:

a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma para os fins a que se destinam, conforme especificado nesta Convenção, desde que não prejudique a segurança e a solidez da construção, não extravase os limites de sua propriedade, não cause danos aos demais condôminos e finalmente, não infrinja as normas desta Convenção, ou se ela não for clara, àquelas que estejam regulada por legislação vigente, tais como, Código Civil, Lei do Inquilinato etc., obedecendo a ordem de precedência na hora da análise.

b) usar e gozar das partes comuns do Condomínio sem impedir idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, e com as mesmas restrições da alínea anterior.

c) solicitar a qualquer tempo para exame, os livros e documentos da Administração do Condomínio.

d) utilizar os serviços mantidos pelo Condomínio, desde que não pertubem a sua ordem e as normas específicas da sua utilização, nem desviem os empregados do Condomínio para executar serviços particulares do condômino, dentro dos horários de trabalho do empregado.

e) comparecer às Assembléias e nelas discutir e votar.

f) comunicar à Administração do Condomínio por escrito, e solicitar as suas providências, para qualquer irregularidade observada.

g) promover as obras e reparos necessários nas partes autônomas, desde que não venham a prejudicar a segurança e a solidez da construção, **devendo comunicar antecipadamente** à Administração do Condomínio as obras e reparos a serem realizados para que se possa avaliar antecipadamente os prováveis riscos a estrutura da construção.

h) todos aqueles direitos por ventura não especificados nesta Convenção, mas que constem do arcabouço jurídico do País.

Artigo. 6º

São deveres dos condôminos:

a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns não as usando nem permitindo que outrem as usem, bem como as partes autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam.

b) não usar, alugar, emprestar ou ceder sob qualquer título as suas unidades autônomas para atividades ruidosas, clubes de jogos, danças ou reuniões de caráter político, religioso, ou outras atividades mais que possam incomodar aos demais condôminos ou locatários e/ou causar danos a construção.

c) não alugar, emprestar ou ceder a qualquer título as suas unidades autônomas para pessoas de vida e de costumes socialmente condenáveis.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
27
Carimbado Eletronicamente

d) não ceder, ou locar a vaga de garagem a pessoas estranhas ao condômino.
e) não remover o pó de tapetes, cortinas, etc. pelas janelas do apartamento.
f) não colocar roupas, tapetes ou outros objetos, incluindo, copos, vasos de planta, etc. nas janelas, varandas e nos parapeitos respectivos.
g) não exibir cartazes, placas, tabuletas com propaganda ou outra qualquer coisa, nas janelas ou paredes externas da construção.
h) não alterar a forma e nem decorar as partes e esquadrias externas de sua unidade com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação.
i) não manter nem usar nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que possam causar incômodo dano ou perigo aos demais condôminos ou a segurança e a solidez da construção.
j) não colocar e nem deixar que coloquem nas partes de uso comum, qualquer coisa que possa trazer desconforto ou incômodo aos demais usuários dessas partes.
k) não manter nenhum tipo de animal nas unidades respectivas, salvo animais de pequeno porte que não cause transtorno da saúde, segurança e sossego.
l) so desfazer-se de lixo e detritos, devidamente acondicionados em sacos plásticos fechados, exclusivamente de acordo com as normas da Administração do Condomínio.
m) não lançar pontas de cigarro, papéis, detritos ou objetos de qualquer natureza pelas janelas, basculantes, corredores, escadas, ou qualquer área de uso comum.
n) não fumar nas áreas internas comuns, de uso geral.
o) não sobrecarregar as lajes com peso superior a **250 quilos por m²** .
p) não fracionar a respectiva parte autônoma para locação ou outro qualquer uso, inclusive a sub-locação ou a formação de repúblicas.
q) não estacionar os seus automóveis fora da área demarcada da vaga, nem de maneira que possa prejudicar ou dificultar a utilização das vagas adjacentes.
r) utilizar apenas a vaga que lhe foi estabelecida na entrega dos apartamentos através do "mapa de vagas" que faz parte integrante desta convenção. Caso queira ocupar outra vaga deve apresentar carta endereçada ao sindico com a autorização do proprietário da mesma, constando o período de ocupação;
s) não usar nem deixar que sejam usadas as partes comuns de acesso as unidades autônomas, tais como vestíbulos social, corredores, escadas, etc. para local de brincadeiras, reuniões, encontros demorados, namoros, ou qualquer outra atividade que não seja as de ir e vir.
t) comunicar imediatamente à Administração do Condomínio a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoas de sua unidade autônoma.
u) contribuir com a sua quota para as despesas ordinárias ou extraordinárias do Condomínio, inclusive aquelas decorrentes do uso pessoal de serviços que o Condomínio mantenha ou venha a manter, desde que legalmente votadas e aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, incluindo as multas, mora e juros legalmente aplicadas de acordo com a Convenção.
v) permitir o ingresso em sua unidade autônoma, no horário a seu critério, do Síndico, Administrador e/ou prepostos seus, desde que devidamente identificados,

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
28
Carimbado Eletronicamente

e quando isso se tornar indispensavel à inspeção ou realização de manutenção, ou obra nas partes comuns da construção que passem por dentro da unidade autônoma, incluindo-se ramais hidráulicos, elétricos, estrutural, interfone, antenas coletivas, ou qualquer outro sistema que venha a ser instalado.

x) Nos contratos de alienação, locação, cessão, empréstimo ou qualquer outro forma que altere a situação de posse da unidade autônoma, os condôminos farão constar a obrigação de obediência a esta convenção e às deliberações da Assembléia Geral;

Par. 1º

Todos os deveres e proibições estabelecidos neste Artigo aplicam-se aos condôminos, locatários, moradores a qualquer título, prepostos, empregados em serviços doméstico, artífice realizando qualquer tipo de obra ou reparo na unidade, visitantes, etc.

Par. 2º

Será elaborado em anexo a esta convenção regulamento referente a utilização das partes comuns do Edificio Diamond Tower.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
29
Carimbado Eletronicamente

CAPÍTULO - III DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo. 7º

As Assembléias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo Síndico, ou então por um grupo de condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) do Condomínio, 8 (oito) condôminos, e serão realizadas no salão de festas, salvo motivo de fôrça maior, quando então será indicado um novo local.

Par. 1º

As convocações indicarão, através do respectivo Edital, o resumo da Ordem do Dia, a data, a hora da primeira e da segunda e última convocação, bem como o local onde será realizada.

O documento de convocação, deve ser assinado pelo Síndico, ou pelos condôminos que representem o quorum de 1/4 (um quarto) dos condôminos, devendo uma cópia do documento ser entregue protocolada a cada um dos 31 (trinta e um) condôminos e uma delas ser afixada na entrada social do edifício, (no quadro de avisos do Condomínio), para que fique bem visível a todos.

Par. 2º

Entre a data da Convocação e a da realização prevista da Assembléia, deverá mediar um prazo de 5 (cinco) dias úteis no mínimo e de 20 (vinte) dias úteis no máximo.

Par. 3º

É lícito, no mesmo edital, fixar a hora em que se realizará a chamada da Assembléia em primeira e em segunda e última convocação, mediando entre ambas um período de 30 (trinta) minutos.

Par. 4º

O Síndico endereçará as convocações para as unidades autônomas dos respectivos condôminos, salvo se tiverem, estes, feito comunicação em tempo hábil de outro local para o qual devam ser remetidas.

Artigo. 8º

As Assembléias serão presididas e secretariadas por condôminos que serão indicados e aprovados pelo plenário da Assembléia, sendo vedada a escolha do Síndico para a Presidência dos trabalhos.

Artigo. 9º

Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as suas unidades, computando-se os resultados das votações por maioria de votos calculados sobre o

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
30
Carimbado Eletronicamente

número dos condôminos presentes, à vista do livro de presença, que deverá ser, por todos os presentes assinado, salvo aqueles casos em que a apuração dos votos for expressamente estipulada nesta Convenção ou no Código Civil.

Par. 1º

Se a unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o, por escrito através de procuração, o qual passará a representar a respectiva unidade perante o Condomínio.

Par. 2º

Não poderão tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiverem atrasados no pagamento de sua quota mensal de condomínio.

Par. 3º

É lícito fazer-se representar nas Assembléias por instrumento particular de procuração, com firma reconhecida, com poderes específicos para a pauta, ou para um ítem específico da pauta de uma determinada Assembléia, e desde que os prepostos não sejam ocupantes das seguintes funções na Administração do condomínio:
- Síndico, Sub-Síndico e Presidente do Conselho Consultivo e de Contas.
O condômino pode delegar procuração pública, passada em Cartório, para que um seu preposto o represente em todos os atos perante o condomínio com o prazo de validade que a Lei permitir, e deverá ser renovada após vencido esse prazo..

Par. 4º

Os locatários ou moradores a qualquer título, mesmo que não tenham procuração do condômino, podem comparecer as Assembléias, e discutir os assuntos que digam respeito a vida administrativa e a operacionalidade do condomínio, apresentando sugestões visando a sua melhoria, porém não podem votar em Assembléia de Condôminos sem que tenha uma procuração do condômino.

Artigo. 10º

A Assembléia Geral Ordinária, AGO, realizar-se-á na segunda quinzena do mes de Agosto de cada ano e a ela compete, além de outros assuntos:
a) discutir e votar o relatório e as contas da Administração, relativa ao ano fiscal terminado em Agosto de cada ano.
b) discutir e votar o Orçamento de receita e despesas do condomínio para o próximo ano fiscal, com início em Setembro de cada ano.
c) estabelecer, baseado no Orçamento, a Cota mensal e a parcela do Fundo de Reserva para cada unidade autônoma.
d) eleger e empossar, com mandato de 01 (um) ano, o Síndico e o Sub-Síndico.
e) eleger e empossar, quando for a época, com mandato de 02 (dois) anos, os membros efetivos e os suplentes do Conselho Consultivo e de Fiscal.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
31
Carimbado Eletronicamente

VER DOBRO 11º

Par. 1º

As Assembléias, Ordinária ou Extraordinária, realizar-se-ão em primeira chamada com a presença de condômenos que representem pelo menos metade das unidades autônomas, caso não se realize este quorum, em segunda chamada 30 (trinta) minutos depois da primeira chamada, com um número mínimo de 1/6 (um sexto) das unidades do condomínio, 06 (seis) condôminos, podendo deliberar por maioria dos votos dos presentes.

Artigo. 11º

As Assembléias Extraordinárias serão convocadas sempre que houver motivo relevante, pelo Síndico ou por um grupo de condôminos que representem 1/4 (um quarto) das unidades do condomínio, 08 (oito) condôminos, e utilizarão o mesmo processo e os mesmos prazos exigidos para a convocação das Assembléias Ordinárias.

Artigo. 12º

Compete as Assembléias Extraordinárias:

a) deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio, ou dos condôminos.

b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levadas pelos interessados.

c) apreciar as demais matérias de sua ordem do dia.

d) examinar os assuntos que sejam propostos por qualquer condômino.

e) destituir o Síndico, Sub-Síndico ou membros do Conselho Consultivo e de Contas, a qualquer tempo, e na forma legal prevista nesta Convenção e no Código Civil, especialmente no artigo 1349.

f) deliberar sobre assuntos não cobertos por Lei ou nesta Convenção.

Artigo. 13º

Nas Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria simples de votos calculados sobre o número de presentes a Assembléia e que tenham assinado o Livro de Presença, que deverá ser encerrado pelo Presidente 10 (dez) minutos após o início da Assembléia, com as ressalvas para os casos estipulados em contrário e disposto no Parágrafo 1º deste Artigo.

Par. 1º

Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

a) absoluta dos membros presentes na Assembléia para destituir o Síndico, Sub-Síndico e Membros do Conselho Consultivo e de Contas.

b) metade mais uma dos condôminos para deliberar sobre a não reedificação, em caso de sinistro que importe na destruição total da construção.

c) unanimidade dos condôminos para aprovação de modificações na extrutura externa ou no aspecto arquitetônico da fachada da construção.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
32
Carimbado Eletronicamente

d) unanimidade dos condôminos para deliberar sobre o destino da construção ou de suas unidades autônomas.

e) unanimidade dos condôminos para deliberar sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos.

Par. 2º

Os cálculos para estabelecer os resultados das votações serão sempre feitos na proporção das unidades dos condôminos presentes a Assembléia salvo os casos de quorum sobre o número total de condôminos.

Par. 3º

A manifestação de voto será realizada sempre em caráter individual e aberto no plenário da Assembléia, salvo se a própria Assembléia decidir em contrário, por maioria de 2/3 (dois terços) dos presentes.

Artigo. 14º

As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, prepostos, locatários, moradores a qualquer título, empregados das unidades autônomas e do Condomínio, visitantes, etc., independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao Síndico fazê-las cumprir.

Par. 1º

Dentro dos 8 (oito) dias úteis que se seguirem à realização da Assembléia, deverá ser encaminhada a todos os condôminos, por registro postal ou com protocolo do Condomínio, cópia da Ata respectiva.

Artigo. 15º

Das Assembléias Gerais serão lavradas Atas circunstanciadas, em livro de Atas do Condomínio, e assinadas respectivamente pelo Presidente, Secretário, e pelos condôminos que fizeram uso oficial da palavra durante a Assembléia e quiserem assinar.

Par. 1º

As despesas com as Assembléias Gerais convocadas pelo Síndico serão inscritas a débito do Condomínio.

As despesas com as Assembléias Gerais convocadas por condôminos, serão pagas por eles, se houver desprovimento do recurso impetrado.

Par. 2º

As Assembléias Gerais são soberanas e expressam o poder maior dentro do condomínio, e podem também deliberar sobre os assuntos internos do condomínio não previstos na Legislação ou na letra desta Convenção, tornando-se suas decisões, complemento a esta Convenção, e portanto, obrigatórias à todos os condôminos.

Suas decisões não podem, no entanto, nem conflitar nem sobrepor-se as Leis vigentes ou a esta Convenção, ressalva para o caso de Assembléia Geral que

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
33
Carimbado Eletronicamente

através de maioria de 2/3 do condomínio, 26 (vinte e seis) condôminos, realize uma modificação nesta Convenção.

Par. 3º A Assembléia Geral pode decidir por ela mesma, manter-se aberta por um período de até 30 (trinta) dias, se algum assunto da pauta assim o exigir, evitando-se fechá-la e ter que convocar nova Assembléia.
A pauta da segunda parte será idêntica a da abertura, e somente àqueles que assinarem o livro da abertura poderão discutir e votar na segunda parte.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
34
Carimbado Eletronicamente

CAPÍTULO - IV DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo. 16º

São Órgãos da Administração do Condomínio:

a) A Assembléia Geral dos condôminos.
b) O Conselho Consultivo e Fiscal.
c) O Síndico e o Sub-Síndico.

Par. 1º

A Administração do Condomínio caberá a um Síndico, condômino obrigatóriamente residente no Edificio Diamond Tower, e eleito em Assembléia Geral nos termos desta Convenção, pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser reeleito, se apresentar a sua pretensão de reeleição e se conseguir obter maioria dos votos dos presentes na Assembléia, em confronto com outras possíveis candidaturas de condôminos postulantes ao cargo.

Par. 2º

Ao Síndico compete, sempre com o aval do Conselho Consultivo e de Contas:

a) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo o que se referir aos assuntos de interesse do condomínio.
b) superintender a administração do condomínio, podendo delegar funções a um administrador, conforme artigo 21.
c) cumprir as Leis, a presente Convenção e as deliberações emanadas das Assembléias.
d) admitir ou demitir empregados do condomínio bem como fixar-lhes a remuneração, ou contratar empresa de fornecimento de mão de obra para suprir os empregados que o Condomínio precisar.
e) ordenar, em situação de emergência, reparos ou serviços e adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do imóvel, até o limite equivalente a 5 (cinco) salários mínimos, com a aprovação do Conselho Consultivo e de Contas.
Para valores acima de 5 (cinco) salários mínimos é obrigatória a prévia aprovação da Assembléia.
f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia.
g) convocar a Assembléia Geral Ordinária na época própria prevista nesta Convenção, e as Extraordinárias quando julgar conveniente.
h) prestar aos condôminos, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

i) prestar à Assembléia na época própria, contas de sua gestão, acompanhada de toda a documentação respectiva inclusive com o relatório do Conselho Consultivo e de Contas, e oferecer uma previsão orçamentária para o próximo ano fiscal.

j) manter os indispensáveis e necessários livros destinados a contabilização legal dos negócios condominiais sempre atualizados e a disposição dos condôminos.

k) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas em Assembléia, bem como as moras, multas e outros adminículos imposto por infração de disposições legais ou previstas nesta Convenção.

l) realizar a receita condominial através de conta bancária própria em nome do Condomínio do Edificio Diamond Tower, e transferir mensalmente a parcela relativa ao Fundo de Reserva para uma conta de poupança também em nome do Condomínio do Edificio Diamond Tower, de forma que apresente rendimentos de aplicação e liquidez.

m) promover o seguro das partes comuns do Condomínio do Edificio Diamond Tower, incluindo danos materiais e pessoais a terceiros dentro da área do Condomínio, danos e roubo de veículos estacionados na garagem, e danos a móveis e máquinários do Condomínio, cujo prêmio será rateado pelas unidades.

Promover o seguro das unidades autônomas adquiridas sem vínculo com o SFH (Sistema Financeiro da Habitação), pelo valor real de mercado, e incluir o prêmio na quota mensal de Condomínio das unidades.

n) manter o Sub-Síndico sempre a par das atividades condominiais.

o) contratar a prestação de serviços por terceiros, pessoa física ou jurídica, necessários a manutenção das instalações e maquinários do Condomínio, de acordo com a previsão orçamentária aprovada em Assembléia.

Nos casos de emergência, que coloque em risco a segurança ou a operacionabilidade do Condomínio, poderão ser contratado serviços não previsto no orçamento, desde que, tenha a aprovação do Conselho Consultivo e de Contas e seja a póstero submetida a primeira Assembléia que se realizar.

p) utilizar-se dos recursos do Fundo de Reserva somente para àquelas despesas urgentes, inadiáveis ou que não satisfeitas possam acarretar prejuízo ao Condomínio.

q) passar ao seu sucessor todos os livros e documentos condominiais em seu poder, devidamente atualizados e conferidos pelo Conselho Consultivo e de Contas, incluindo o livro patrimonial com todos os móveis, equipamentos e bens do Condomínio relacionados e conferidos.

r) enviar aos condôminos um balancete mensal das contas do Condomínio, até o dia 15 (quinze) do mes seguinte.

s) Comunicar à assembléia as citações que receber;

t) Procura por meio suasórios, dirimir as divergências entre os condôminos.

Par. 3º

O Sub-Síndico deverá ser obrigatoriamente um condômino residente no Edificio Diamond Tower, e também será eleito em Assembléia Geral pelo período de 1 (um) ano, podendo ser reeleito nos mesmos moldes do prenunciado nesta Convenção para o Síndico, e tem como atribuições:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
36
Carimbado Eletronicamente

a) exercer as funções de Síndico nos impedimentos ou ausências do seu titular.
b) auxiliar o Síndico nas suas atribuições.

Artigo. 17º

Nos seus impedimentos ocasionais o Síndico será substituido pelo Sub-Síndico, e em seu impedimento assumirá o Presidente do Conselho Consultivo e de Contas, ou em sua ausência assumirá um dos membros do Conselho.
Em caso de vacância do cargo de Síndico, e, restando mais da metade do período do mandato, o Sub-Síndico e/ou o Presidente do Conselho Consultivo e de Contas, deverá convocar, dentro de 10 (dez) dias úteis a partir da vacância, uma Assembléia Geral Extraordinária para a eleição de um novo Síndico.
Em caso de vacância do cargo de Síndico, e, restando menos de metade do período do mandato, o Sub-Síndico, ou o Presidente do Conselho Consultivo e de Contas, ou um membro do Conselho, pela ordem, assumem e terminam o mandato restante.

Par. 1º

Em caso de destituição e/ou renúncia do Síndico este deverá prestar suas contas na administração, imediatamente, ao Conselho Consultivo e de Contas e à Assembléia.

Artigo. 18º

O Síndico não pagará cota condominial fixada pela assembléia geral, no valor correspondente ao devido por uma unidade TIPO I.

Artigo. 19º

O Síndico não é responsavel pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no estrito exercício regular de suas atribuições.
Responderá porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo, imprudência ou negligência nas suas atribuições condominiais.

Artigo. 20º

O Sub-Síndico substituirá o Síndico na forma prevista nesta Convenção, cabendo-lhe então, os mesmos direitos e deveres, o mesmo se aplicando se o cargo de Síndico for ocupado pelo Presidente do Conselho Consultivo e de Contas ou por qualquer um dos seus membros.

Artigo. 21º

Compete ao Administrador do edificio, dentre outras funções:
a) exercer a vigilância contínua do Condomínio.
b) zelar para manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns.
c) guardar as chaves das portas e dependências condominiais

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
37
Carimbado Eletronicamente

d) receber, separar e encaminhar a correspondência destinada ao Condomínio e aos Condôminos.

e) determinar e gerenciar as tarefas e atribuições dos empregados do Condomínio, fiscalizando-os.

f) acompanhar a execução dos serviços de conservação e/ou manutenção realizados por terceiros nos equipamentos do Condomínio.

g) anotar em livro próprio, na portaria, todas as visitas e serviços executados por terceiros nas instalações e equipamentos do Condomínio.

h) exercer a fiscalização interna do Condomínio.

i) manter arquivo de toda a correspondência expedida pelo Condomínio.

j) acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício.

k) comunicar ao Síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades existentes no edifício, ou na utilização da coisa comum pelos usuários, bem como qualquer aspécto que lhe pareça anormal.

l) executar fielmente as instruções do Síndico.

m) anotar mensalmente no dia 20 (vinte) de cada mes o consumo de gás da parte comum, passando essa informação para o Síndico a fim de que se faça a cobrança do reembolso nos recibos das quotas de condomínio.

n) anotar em livro próprio, na portaria, o nome e a firma correspondente e o apartamento visitado, dos funcionários de companias tais como, gás, telefone, tv a cabo etc.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
38
Carimbado Eletronicamente

CAPÍTULO - V DO CONSELHO CONSULTIVO E DE CONTAS

Artigo. 22º

O Conselho Consultivo e Fiscal é composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, todos condôminos, eleitos por um período de 2 (dois) anos, tendo como competência:

a) assessorar e orientar o Síndico na Administração do Condomínio, e colaborar na busca de solução para os problemas internos.

b) opinar expressamente, e mediar os assuntos que envolvam o Síndico e os condôminos.

c) dar parecer em matéria relativa a obras extraordinárias e de vulto.

d) comunicar aos condôminos, sempre por carta registrada, ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão.

e) examinar as contas, comprovantes e livros de contabilidade, emitindo parecer explícito sobre tudo, destinado à apreciação da Assembléia Geral Ordinária, na prestação de contas do Síndico.

f) emitir parecer conclusivo em matéria relativa a despesas extraordinárias.

g) autorizar o Síndico a utilizar os recursos do Fundo de Reserva.

h) colaborar com o Síndico na elaboração da proposta orçamentária, oferecendo os subsídios para a sua elaboração.

i) efetuar relatórios anuais sobre a gestão Administrativa Econômica e Financeira do Síndico.

j) emitir relatórios eventuais sempre que houver necessidade.

Par. 1º

Após a eleição pela Assembléia Geral dos 3 (três) membros efetivos e dos 3 (três) membros suplentes, no próprio recinto da Assembléia, estes 6 (seis) escolherão, dentre os 3 (três) membros efetivos, 1 (um) que irá exercer as funções de Presidente do Conselho de acordo com o Artigo 22º , e que dirigirá os trabalhos do orgão colegiado, devendo ser substituido nos eventuais impedimentos ou ausência, por um dos membros efetivos, ou se não os houver mais, por membros suplentes.

Par. 2º

O Conselho Consultivo e de Contas deve reunir-se regularmente a cada 3 (três) meses, com um quorum mínimo de 3 (três) membros, efetivos e/ou suplentes, e a ata dessas reuniões será lavrada em livro próprio das reuniões do Conselho, contendo a assinatura dos presentes, que ficará sob a guarda do Presidente do Conselho.

Reuniões extraordinárias serão convocadas pelo Presidente sempre que houver situações que necessitem de um pronunciamento oficial do Conselho.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
39
Carimbado Eletronicamente

Par. 3º

Ao final de um período Administrativo de 1 (um) ano o Conselho Consultivo e de Contas deverá apresentar à consideração da Assembléia Geral um parecer por escrito sobre a gestão Administrativa e Econômica e Financeira do Síndico, recomendando a aprovação ou a rejeição das contas.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
40
Carimbado Eletronicamente

CAPÍTULO - VI DO ORÇAMENTO CONDOMINIAL

Artigo. 23º

Constituem despesas ordinárias do Condomínio do Edificio Diamond Tower:

a) as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstruções das partes da edificação, coisas comuns e dependências condominiais.

b) as relativas a manutenção de;

antena coletiva, parte elétrica e hidráulica comum, para-raios, elevadores, transformadores, bombas da cisterna e de pressurização de incêndio e "Splinkers", equipamento de piscina e sauna, sistema de mangueiras de incêndio, extintores de incêndio, sistema de interfone, porteiro eletrônico, sistema de portões eletrônico de entrada, e outros equipamentos e acessórios do Condomínio.

c) os reparos nos troncos elétricos e hidráulicos de água e de esgotos, até a interseção com os ramais das unidades autônomas.

d) os prêmios do seguro das partes autônomas e comuns incluindo a garagem, e de máquinas e equipamentos do Condomínio.

e) os impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre as partes comuns.

f) o pagamento dos empregados ou do contrato com a empresa fornecedora de mão de obra, incluindo os encargos sociais.

g) o consumo de energia elétrica das partes comuns.

h) o consumo de água.

i) o consumo de gás, (área comum).

j) as despesas com o pro-labore do Síndico.

k) as despesas de serviços contábeis e administrativos.

l) os serviços postais e despesas gerais eventuais.

m) os relativos a compra de materiais de limpeza e de uso nas piscina e sauna.

n) as relativas ao apartamento do Zelador.

o) reposição do fundo de reserva utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores.

Par. 1º

O orçamento do Condomínio será elaborado para o período de 1 (um) ano e as suas despesas ordinárias, os desequilíbrios orçamentários negativos eventualmente apurados bem como as despesas extraordinárias aprovadas em Assembléia serão rateadas entre as unidades da seguinte forma:

Aptº. Tipo = 1/32 avos do valor total do orçamento mensal do condomínio;
Aptº. Cob. = 2/32 avos do valor total do orçamento mensal do condomínio;

Par. 2º

Os gastos com benfeitorias, equipamentos e obras do Condomínio que representem valorização do patrimônio serão também rateadas na forma do parágrafo anterior.

Par. 3º

As quotas do rateio das despesas extraordinárias serão cobradas da seguinte forma:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
41
Carimbado Eletronicamente

a) até um valor igual a 50 % (cinquenta por cento) do salário mínimo vigente, serão cobradas de uma só vez, e no comprovante mensal da quota de Condomínio, seguinte a realização da Assembléia.

b) acima do valor anterior, em 2 (duas) ou mais parcelas mensais incluidas na quota mensal de Condomínio, de conformidade com o que ficar deliberado na Assembléia.

Par. 4º

O vencimento da quota mensal de Condomínio será no dia 04 (quatro) de cada mes.

Artigo. 24º

Além dos livros obrigatórios por Lei, o Condomínio deve dispor dos seguintes livros:

a) LIVRO DE PRESENÇA NAS ASSEMBLÉIAS, destinado às assinaturas dos condôminos presentes às Assembléias Gerais.

b) LIVRO DE ATAS, destinado à lavratura das Atas de Reunião das Assembléias Gerais.

c) LIVRO DE RESOLUÇÕES DO CONSELHO, destinado aos registros das reuniões, resoluções e pareceres emitidos pelo Conselho Consultivo e de Contas, no exercício de suas atribuições.

d) LIVRO DE OCORRÊNCIAS, destinado ao registro de reclamações, sugestões e infrações à Convenção.

e) LIVRO DE PROTOCOLO, destinado ao registro da expedição e entrega de documentos e correspondência, pela administração do Condomínio.

f) LIVRO DE INVENTÁRIO PATRIMONIAL, destinado ao registro dos bens patrimoniais do Condomínio, com detalhamento de tudo existente.

g) LIVRO CAIXA, destinado ao lançamento das operações de receitas e despesas do Condomínio, com fechamento mensal, que servirá de base para a emissão do boletim mensal.

Par. 1º

Compete ao Presidente do Conselho a guarda e a conservação do livro enunciado na letra (c) acima, e ao Síndico a guarda e a conservação dos demais, e por cujo extravio responderão pelo dolo ou negligência, perante a Assembléia Geral.

Par. 2º

Todos os livros mencionados deverão conter Termo de Abertura em Assembléia Geral, e deverão ter todas as suas páginas rubricadas pelo Presidente e Secretário da Assembléia Geral do respectivo termo de abertura.

Artigo. 25º

Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por si praticados, seus prepostos, familiares, empregados, locatários e demais ocupantes da unidade autônoma, bem como o aumento das despesas decorridas.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
42
Carimbado Eletronicamente

Par. 1º

O disposto neste Artigo aplica-se também quando ocorrerem danos causados as partes ou coisas comuns do Condomínio, na execução de obras, reparos, trabalhos ou quaisquer outros serviços na unidade autônoma respectiva.

Artigo. 26º

Além das quotas destinadas ao pagamento das despesas comuns, cada condômino pagará 10 % (dez por cento) do valor estabelecido para as respectivas quotas de Condomínio, no mesmo vencimento destas, para a constituição de um Fundo de Reserva, que deverá ser depositado em uma conta de Poupança aberta em nome do Condomínio do Edifício Diamond Tower, o qual se destinará a custear despesas extraordinárias de emergência ou para aquelas que sejam inadiáveis e urgentes, e que a demora na sua execução traga prejuízo ao prédio e/ou aos moradores, sempre devidamente autorizadas na forma como prevê esta Convenção.

Par. 1º

Quando o Fundo de Reserva disponível atingir a 10 % (dez por cento) do total da receita ordinária de 1 (um) ano, proposta no orçamento anual votado e aprovado em Assembléia, ficará sua cobrança suspensa até que o saldo do mesmo se posicione aquém daquela percentagem, quando, então, voltará a ser cobrado.

Artigo. 27º

Constituem Receitas Ordinárias do Condomínio:

a) as quotas de Condomínio resultantes do rateio das despesas ordinárias.

Constituem Receitas Extraordinárias do Condomínio:

a) as quotas destinadas a formação do Fundo de Reserva.

b) a mora, juros e multas cobradas pelo atrazo no pagamento das contas condominiais.

c) a renda patrimonial decorrente da utilização temporária pelos condôminos, de bens, serviços e dependências condominiais.

d) a renda financeira pela aplicação de valores em contas correntes remuneradas.

Par. 1º

Os valores arrecadados e relativos a juros, multa por infrações e mora previstos nesta Convenção serão levados à conta de Poupança do Fundo de Reserva.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
43
Carimbado Eletronicamente

Artigo. 28º

O desequilíbrio orçamentário negativo (déficit) verificado, apurado e comprovado pelo Conselho Consultivo e de Contas, será proporcionalmente rateado entre os condôminos e arrecadado juntamente com a quota condominial de vencimento seguinte ao da data da apuração.

Artigo. 29º

As quotas condominiais em atraso por mais de 3 (três) meses, além das multas, mora e correção monetária, deverá ter a sua cobrança judicial iniciada pela Administração, que deverá contratar advogado e interpor os trâmites legais permitidos pela legislação vigente.

Sempre que possivel e sem que isso importe em condição de procedibilidade de ação judicial a Administração do Condomínio deverá procurar compor com o condômino em atraso uma forma de parcelamento dos seus débitos, antes de completar os 3 (três) meses, de forma a evitar que a cobrança passe para a área judicial.

Artigo. 30º

O Síndico do Condomínio do Edifico Diamond Tower deverá contratar seguro anual, pelo valor de mercado apurado na época do contrato, e atualizá-lo sempre que houver desequilíbrio maior do que 10 % (dez por cento), dos seguintes ítens:

a) unidades autônomas - partes comuns - móveis - máquinas e utensílios, contra incêndio, raios, queda de aeronave, danos elétricos e outros sinistros que possam destruir em parte ou no todo a edificação.
b) danos materiais e roubos de veículos estacionados na garagem.
c) danos materiais e pessoais a terceiros dentro da área do Condomínio.
d) responsabilidade civil do condomínio.
e) outros tipos de seguro que vierem a ser aprovados pela Assembléia.

Par. 1º

É lícito a cada Condômino, individualmente e as suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias ou melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

Artigo. 31º

Ocorrido o sinistro total ou que tenha destruido mais de 2/3 (dois terços) da Edificação, à Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 3 (três) membros, condôminos, investidos dos poderes para:
a) receber a indenização e depositá-la em conta de Poupança em nome do Condomínio do Edificio Diamond Tower, em estabelecimento bancário designado pela Assembléia.
b) abrir concorrência pública para a reconstrução da edificação, ou daquelas partes destruidas, conforme decisão da Assembléia, e apresentar a Assembléia o resultado.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
44
Carimbado Eletronicamente

c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos em todos os atos necessários para a sua missão, junto a construtores, fornecedores, empreiteiros, bancos e repartições públicas, sempre mediante a assinatura dos 3 (três).

Par. 1º

Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo esta, à maioria, os seus direitos na forma da Lei.

Artigo. 32º

Pela maioria que represente metade mais uma dos condôminos, poderá a Assembléia Geral deliberar que a edificação não seja reconstruida, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor recebido do seguro entre os condôminos na forma prevista nesta Convenção.

Artigo. 33º

Em caso de incêndio parcial, recolhido o valor do seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruidas.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
45
Carimbado Eletronicamente

CAPÍTULO - VII DAS PENALIDADES

Artigo. 34º

O condômino que não pagar as suas quotas de Condomínio no vencimento, pagará multa de 2 % (dois por cento) sobre o valor do débito, mais juros moratórios de 10 % (dez por cento) ao mes contados a partir da data do vencimento da primeira parcela em atraso.

Par. 1º

Em caso de cobrança judicial, ao débito total serão acrescidas as custas judiciais e os honorários advocatícios na base de 20 % (vinte por cento).

Artigo. 35º

Além das penas cominadas em Lei, as infrações das condições previstas nesta Convenção e no Regulamento Interno, sujeitam o condômino responsável pelas infrações, a pagar uma multa mensal equivalente a 1 (um) salário mínimo federal vigente na época, em favor do condomínio, por infração cometida e pelo tempo que elas perdurarem, sem prejuízo da reparação imediata dos danos, se houverem, e das demais consequências cívis e criminais que couberem pelo seu ato.

Par. 1º

A multa aquí estabelecida será imposta pelo síndico e devida independentemente de interpelação judicial ou extra judicial, e o seu pagamento não eximirá o infrator do cumprimento das obrigações de reparação dos possíveis danos materiais causados.

Par. 2º

O Síndico deverá cobrar a multa prevista nesta Convenção e estabelecida pela administração, incluindo-á no mesmo recibo da quota mensal de Condomínio.

Par. 3º

O condômino poderá interpor recurso junto a Assembléia Geral, o que não implicará a suspensão da multa aplicada, que será cobrada até que haja uma decisão final da Assembléia.
Se a decisão da Assembléia for;

- desfavorável ao impetrante, o mesmo deverá pagar todas as despesas que advierem pela convocação da Assembléia,

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
46
Carimbado Eletronicamente

- favorável ao impetrante, o Condomínio ressarcirá ao condômino os valores recolhidos corrigidos pelo índice da caderneta de poupança.

Par. 4º

Ao ser detectada uma infração, a Administração do edifício pelo síndico deve:

a) fazer uma advertência verbal.

b) na reincidência, reiterar a advertência verbal por escrito e mediante protocolo, indicando claramente a aplicação da multa cabível se persistir a infração.

c) aplicar a multa que couber, e se necessário, outros procedimentos legais.

Nos casos em que a infração for considerada muito grave, pode ser aplicada diretamente a letra (c) acima.

Par. 5º

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 quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independetemente das perdas e danos que se apurem.
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, até ulterior deliberação da assembléia.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
47
Carimbado Eletronicamente

CAPÍTULO - VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo. 36º

É defeso o negócio ou atividade, na forma da Lei, que possa vir a causar insegurança e desassossego ou o seu uso propiciar condições de nocividade ou perigo aos demais moradores.

Par. 1º

O condômino que vier a perceber fruto da coisa comum ou lhe causar danos, responderá aos demais pelo ressarcimento adequado.

Par. 2º

Os consertos e reparos nas instalações internas de água, luz, gás, esgotos, telefone, etc. de cada apartamento serão efetuados a conta e responsabilidade do condômino respectivo.

Par. 3º

Os reparos nas linhas tronco serão efetuados a conta e responsabilidade do condômino de cujo apartamento tenha sido o causador do dano, devendo o Síndico lançar o débito na cobrança da quota de Condomínio da unidade.

Par. 4º

Não havendo responsabilidade de qualquer condômino, conforme o previsto no parágrafo anterior, os reparos necessários correrão as expensas do Condomínio.

Par. 5º

É expressamente proibido a realização de obras internas e/ou externas ao apartamento que possam redundar por exemplo em danos e/ou sobrecarga aos pilares, vigas e lajes, tais como a retirada e/ou acréscimo de paredes, remoção e/ou abertura de portas, bem como a troca de posição de encanamento

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
48
Carimbado Eletronicamente

hidráulico, sobrecarga de energia elétrica, etc. sem que haja antecipadamente uma análise e a aprovação por parte da administração do Condomínio, que se for necessário, encaminhará uma consulta formal a firma construtora do edifício ou uma outra empresa de engenharia, com custos para o condômino, se houverem, para avaliação da viabilidade técnica de engenharia e dos riscos estruturais porventura resultantes.

Par. 6º

É vedada a alteração e/ou modificação de qualquer das fachadas da edificação, incluindo as esquadrias, a menos que haja a aprovação de todos os condôminos expressa em Assembléia Geral nos moldes previstos na Lei 4591 e nesta Convenção.

Artigo. 37º

Fica eleito o fôro da cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, para a propositura de quaisquer ação relacionada com a presente Convenção de Condomínio do Edifício Diamond Tower, que é desde já obrigatória para todos os contratantes condôminos, seus herdeiros e sucessores, prepostos, sub-rogados, locatários, moradores a qualquer título, visitantes, etc.

Artigo. 38º

Modificações, adendos e retiradas a esta Convenção só poderão ser feitas em Assembléia Geral com a aprovação de 2/3 (dois terços) do total de unidades condominiais, 26 (vinte e seis) condôminos.

Artigo. 39º

Nos casos previstos nos Artigos 38, a averbação da modificação no Cartório do Registro de Imóveis deverá ser feita pelo Síndico dentro de 5 (cinco) dias úteis após a data de realização da Assembléia.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
49
Carimbado Eletronicamente

Artigo. 40º

A presente Convenção de Condomínio do Edifício Diamond Tower, tem suas folhas rubricadas e vai abaixo assinada por todos os condôminos, a qual desde já se sujeitam e submetem, entra em vigor nesta data e será levada a registro no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes em conformidade com a legislação vigente, aprovada que foi em Assembléia Geral dos Condôminos, de número 001 realizada às ....:.... horas do dia ...../...../.....

Campos dos Goytacazes(RJ), ...

Apartamento - 101

Apartamento - 102

Apartamento - 201

Apartamento - 202

Apartamento - 301

Apartamento - 302

Apartamento - 401

Apartamento - 402

Apartamento - 501

Apartamento - 502

Apartamento - 601

Apartamento - 602

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
50
Carimbado Eletronicamente

Apartamento - 701

Apartamento - 702

Apartamento - 801

Apartamento - 802

Apartamento - 901

Apartamento - 902

Apartamento - 1001

Apartamento - 1002

Apartamento - 1101

Apartamento - 1102

Apartamento - 1201

Apartamento - 1202

Apartamento - 1301

Apartamento - 1302

Apartamento - 1401

Apartamento - 1402

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
51
Carimbado Eletronicamente

Apartamento - 1501

Apartamento - 1502

Apartamento - 1601

Testemunha

Testemunha

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
52
Carimbado Eletronicamente

INSTRUÇÕES GERAIS DE USO

SALÃO DE FESTAS

- Para utilização marcar com o síndico ou representante com antecedencia mínima de 07 (sete) dias.
- Será cobrado uma taxa de utilização de R$120,00 (½ salário mínimo federal) referente a custo de gás, luz e limpeza.
- Evento que utilizam aparelhos sonoros, as janelas e portas deverão permanecer fechadas para que o sistema acústico tenha eficácia.
- Será feito uma vistoria prévia e após o evento para verificar possíveis danos aos materias e equipamentos, sendo sua responsabilidade cobrada do condômino que utilizou.
- A presença de convidados, será de inteira responsabilidade do condômino.
- A retirada de equipamentos e utencílios não deverá exceder ao período de 24 horas após o término.
- Fica vedado aos convidados de qualquer condômino, a livre circulação pelas áreas de uso comum, devendo os mesmos permanecerem no espaço reservado para festas.
- Por medida de segurança, não será permitida a utilização do salão de festas para eventos com número de convidados que excedam a capacidade de público do ambiente, esclarecendo-se que a área do salão comporta no máximo 80 pessoas.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
53
Carimbado Eletronicamente

SAUNA

- O horário de funcionamento será de:
  - 2ª. a 6ª. - 07:00hs as 09:00hs e 19:00hs as 21:30hs.
  - sábado - 08:00hs as 11:00hs e 16:00hs as 20:00hs.
  - domingo - 08:00hs as 11:00hs e 16:00hs as 20:00hs.
- O traje permitido para utilização será de banho.
- Não serão permitidos aparelhos de barbear, shampo, sabonete, e afins, exceto na ducha.
- Fora do horários de funcionamento padrão, será cobrado uma taxa de 5% do salário mínimo federal a cada 30 minutos de utilização. O débito será incluido na cota condominial.
- Fica expessamente proibida a utilização da sauna por pessoas que não sejam residentes nesse condominio, tolerando-se o uso por parte de hospedes eventuais de algum condômino.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
54
Carimbado Eletronicamente

PISCINA/AREA DE LAZER EXTERNA

- Não será permitido a utilização de garrafas e copos de vidro nas piscinas e área de lazer.
- Utilizar duchas antes de entrar nas piscinas.
- Não será permitido a utilização de sabonete, shampos, óleo bronzeador e afins nas piscinas e duchas.
- O horários de funcionamento será de 24hs.
- Não será permitido o acesso a parte superior da cascata.
- Utilizar de forma ordenada mesas, cadeiras e espreguiçadeira não removendo para outros ambientes.
- Para utilizar as churrasqueiras deverá ser solicitada reserva no livro de eventos, com antecedencia de 02 dias.
- Menores de idade so terão acesso a piscina e a sauna mediante autorização por escrito assinada por um representante legal do mesmo.
- É permitida a utilização da piscina e churrasqueiras para eventos de pequeno porte, entendendo-se por pequeno porte, recepções que não impeçam ou atrapalhem os demais condôminos de usufruírem do mesmo espaço comum.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
55
Carimbado Eletronicamente

HOME THEATER

O síndico, subsíndico e conselho fiscal, indicarão condomino(s) para fazer (em) parte de uma Comissão de Filmes, tendo essa comissão as seguintes atribuições:

- Definir os horários de funcionamento da sala de Home Theater;
- Definir a escolha dos filmes a serem exibidos num determinado período, procurando na medida do possível, atender aos anseios da maoria dos condominos;
- Afixar no quadro de avisos da PUC a programação de filmes do Home Theater para um determinado período;
- Definir o(s) responsável(is) pelo manuseio dos equipamento e guarda das chaves da sala.

Paragrafo Único: NÃO SERÁ PERMITIDA A ENTRADA NO RECINTO EM TRAJES DE BANHO.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
56
Carimbado Eletronicamente

ACADEMIA

- O horário de funcionamento será em 03(três) turnos: manhã, tarde e noite, por 04 horas consecutivas. A hora de início de cada período será definida após consulta aos condôminos, de forma a adequar a Academia às disponibilidades da maioria dos condôminos.
- Não será permitido a entrada em trajes de banho.
- Para entrar é necessário estar em trajes apropriados ou seja: tênis, shorte, e camisa.
- Manter os equipamentos nos seus devidos lugares após utilização.
- O prazo para utilização das esteiras e bicicletas e de 30 minutos por pessoa.
- O regimento da academia será definido pelo síndico.
- Fica expessamente proibida a utilização da academia por pessoas que não sejam residentes nesse condominio.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
57
Carimbado Eletronicamente

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER

RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA - 332

CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ

REGIMENTO INTERNO

Artigo. 1º

O Síndico é um dos co-proprietários eleito em Assembléia Geral dos Condôminos, e, como representante de todos os condôminos é o responsável pela administração do Condomínio, sendo a autoridade executiva máxima quando no exercício de suas funções de Síndico dentro do Condomínio, portanto deve receber a colaboração de todos em benefício do interesse comum.

Artigo. 2º

As responsabilidades de cada condômino perante o Condomínio, dentre outras considerações, estabelece o seguinte ordenamento:

a) pessoas estranhas ao Condomínio só serão admitidas após o porteiro receber autorização do morador, através do interfone da central de portaria.

b) os veículos dos moradores guardados nas vagas de garagem terão, obrigatóriamente, um registro próprio e detalhado, preenchido pelos seus proprietários e mantidos em poder do Síndico.

c) o horário de silêncio estabelecido dentro do Condomínio vai das 22:00 horas de um dia às 07:00 horas do dia seguinte.

d) todo e qualquer serviço de obras nas partes comuns e nos apartamentos so poderão ser realizadas nos dias úteis no período compreendido das 08:00 horas às 18:00 horas de segunda-feira a sexta-feira, e das 08:00 horas às 12:00 horas do sábado.
Ressalvadas as obras de extrema necessidade e emergência, e somente pelo tempo necessário para a sua regularização.

e) é da exclusiva responsabilidade dos usuários do Condomínio a confiança ou guarda de objetos deixados com os empregados que prestam serviços ao Condomínio.

f) somente os membros da administração, seus prepostos ou empregados do Condomínio poderão manejar os aparelhos, máquinas e utensílios pertencentes ao Condomínio.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
58
Carimbado Eletronicamente

g) a utilização da área de lazer do Condomínio, da lixeira, das garagens, e demais átos operativos de uso dos serviços do condomínio será regulamentada através de documento intitulado **"INSTRUÇÕES GERAIS DE USO"** a ser emitido pelo Síndico com o aval do Conselho Consultivo e de Contas, o qual será atualizado sempre que for necessário e deverá ser submetido à primeira Assembléia seguinte a sua emissão para aprovação.

h) o fechamento facultativo externo de proteção das janelas e varandas, deverá ser feito em tela de nylon na cor bege.

i) o acesso as partes comuns na cobertura da edificação (caixas d`água, antena coletiva, bomba de incêndio), só pode ser realizado por pessoa autorizada pelo Síndico e preferencialmente acompanhada do mesmo ou de um empregado do Condomínio.

j) a porta de acesso ao telhado deve permanecer fechada a chave que ficará em poder do Síndico ou Administrador.

l) é permitido ao condômino instalar na cobertura do prédio, antenas de sinais e serviços não providos pelo Condomínio, obedecendo quando da sua instalação, as normas técnicas e legais que regem esse assunto, e, ficando responsável pela sua conservação, porém não será permitida a passagem de cabos e fios por fora de qualquer das fachadas do edifício, devendo ser usada tubulação embutida.

m) o trânsito em trajes de banho, na ida e na volta a piscina e a sauna, o transporte de volumes, malas, bolsas de compras de super-mercado, carrinhos de compras, animais, deverá ser efetuado pelo vestíbulo e elevador de serviço.
Na interrupção de seu funcionamento, será permitida a utilização do elevador social, porém a partir do 1º pavimento de garagem.

n) as mudanças e/ou a movimentação de objetos de grande porte deverá ser efetuada pela entrada de garagem e o elevador de serviço no pavimento terreo, tomando-se o cuidado de evitar a obstrução da passagem de veículos pela pista de rolamento, ou a ocupação das vagas de carros que estejam vazias.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
59
Carimbado Eletronicamente

Artigo. 3º

As portas de entrada do Condomínio, social e de garagem, devem permanecer fechadas quando não estiverem sendo usadas, e o contato da rua com o porteiro deve ser feito atraves do "porteiro eletrônico".

Os moradores conhecidos terão acesso imediato, porém as pessoas não conhecidas só serão admitidas após o respectivo contato do porteiro com o apartamento, pelo serviço da central de portaria, e mediante a autorização dada pelo morador.

Por solicitação do morador ou do visitante, o porteiro pode interligar o apartamento com o visitante na rua.

Artigo. 4º

Os moradores devem comunicar ao Síndico com uma antecedência de 2 (dois) dias úteis a realização de mudanças, que só poderão ser realizadas no período das 08:00 horas às 18:00 horas de segunda-feira a sexta-feira e das 08:00 horas às 12:00 horas do sábado.

Artigo. 5º

Os moradores deverão colaborar facilitando ao Síndico efetuar eventuais vistorias em suas unidades autônomas, em hora da conveniência do morador, para fazer verificações que se fizerem necessárias nas instalações tronco do condomínio que passe pelas unidades autônomas, ou realizar serviços de reparos para o bem da coisa comum.

Artigo. 6º

Toda e qualquer reclamação e/ou sugestão deverá ser efetuada por escrito em livro próprio, colocado a disposição dos moradores na portaria do edifício.

Artigo. 7º

As portas individuais das unidades autônomas, (apartamentos), devem permanecer fechadas sempre que não estiverem sendo utilizadas para a entrada e a saída de pessoas e objetos, evitando-se mantê-las aberta por tempo maior do que o necessário à sua finalidade.

Artigo. 8º

Os locatários, (inquilinos), e outros ocupantes dos apartamentos, a qualquer título, deverão observar integral e fielmente a Convenção e principalmente este Regulamento Interno, por imposição contratual dos locadores, (condôminos), porém, sempre, o condômino é que responderá perante os demais condôminos pelas faltas, infrações e multas oriunda de atos ou omissão de seus inquilinos ou ocupantes de sua unidade.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
60
Carimbado Eletronicamente

Artigo. 9º

Para o fiel cumprimento deste Regulamento Interno, deverá ele constar, obrigatóriamente, como anexo em todos os contratos de locação dos apartamentos do Condomínio do edifício Diamond Tower.

Artigo. 10º

Além das exigências deste Regulamento Interno, deverão ser observadas as demais disposições legais relativas à propriedade em Condomínios e as constantes da Escritura de Convenção do edifício Diamond Tower.

Artigo. 11º

A infração a Convenção e a este Regulamento Interno, acarretará ao infrator uma multa de valor correspondente a 1 (um) salário mínimo federal vigente, por infração cometida, aplicada mensalmente, e pelo prazo que perdurar a infração.

Naqueles casos em que houver danos materiais ao Condomínio, a aplicação da multa e o débito do prejuizo causado, serão imediatamente lançados no mesmo recibo da quota de Condomínio do mes subsequente.

Não havendo danos materiais, o Síndico fará uma advertência verbal ao infrator tão logo seja identificada a infração, e persistindo, segue-se dentro de 5 (cinco) dias corridos uma notificação por escrito ao morador/condômino, protocolada em livro próprio do Condomínio.

Persistindo a infração, o Síndico, dentro de mais 5 (cinco) dias corridos, decorridos da data de recebimento da notificação por escrito, sem mais nenhuma comunicação aplicará a multa correspondente na forma preceituada na Convenção e neste Regulamento Interno.

Artigo. 12º

Os casos omissos ou advenientes não previstos na Convenção ou neste Regulamento Interno serão resolvidos a critério do Síndico, desde que amparado em instrumento legal, e com a prévia aprovação do Conselho Consultivo e de Contas.

Ocorrências muito grave, após as providências que couberem a Administração do condomínio, deverão ser levadas ao plenário de uma Assembléia Geral que deverá ser convocada extraordinariamente.

Artigo. 13º

Os assuntos não cobertos neste Regulamento e quando não previstos na Convenção, serão regulados, internamente, pelas Leis vigentes no País, ainda que de maneira genérica, e a elas se recorrerá para consultas e orientação na esfera administrativa.

Artigo. 14º

Estando aprovada a Convenção do Condomínio do Edifício Diamond Tower e este Regulamento Interno na forma da Lei, os condôminos que assinaram a

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
61
Carimbado Eletronicamente

Convenção e este Regulamento Interno admitem expressa e incontestávelmente respeitar as proibições a seguir detalhadas.

FICA PROIBIDO:

Par. 1º

usar, alugar, emprestar ou ceder os apartamentos para clubes de jogos, danças, música ou com fins políticos e/ou religiosos, para estabelecimentos de ensino de qualquer natureza, para enfermarias, laboratórios ou outra qualquer atividade profissional.

Par. 2º

permitir o uso do apartamento por pessoa de comportamento social inadequado a convivência em prédio de condomínio multifamiliar.

Par. 3º

afixar ou exibir cartazes, adesivos, inscrições, letreiros, placas, avisos, anúncios ou reclames luminosos ou não, nas fachadas, portas, janelas, escadas, vestíbulos, corredores, ou em qualquer outra parte da edificação, salvo as pequenas placas de identificação nas portas de entrada dos apartamentos, indicando o andar e o número do apartamento.

Par. 4º

pertubar, com o uso inadequado de aparelhos sonoros de qualquer natureza, ou de qualquer outra forma, o silêncio e o sossêgo dos moradores a qualquer hora, e principalmente no período das 22:00 horas de um dia às 07:00 horas do dia seguinte.

Par. 5º

realizar qualquer tipo de obra fora do horário das 08:00 horas às 18:00 horas de segunda-feira a sexta-feira e de 08:00 horas às 12:00 horas do sábado, exceto se houver **comprovada emergência** que justifique um reparo urgente, e neste caso o Síndico deverá ser notificado imediatamente, de forma que possa avisar aos demais moradores.

Par. 6º

alterar a forma externa da fachada do prédio, decorar ou pintar as esquadrias e paredes externas com tonalidade ou cores diferentes da original do prédio, ou colocar qualquer tipo de acessório não previsto na Convenção ou neste Regulamento Interno.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
62
Carimbado Eletronicamente

Par. 7º

colocar, extender e/ou secar roupas, toalhas, tapetes, colchões, etc. nas janelas e/ou muretas das áreas de serviço e das varandas.

Par. 8º

sacudir, bater tapetes, toalhas ou jogar qualquer tipo de lixo pelas janelas.

Par. 9º

colocar objetos de qualquer espécie nos peitoris das janelas e nas muretas das áreas de serviço e das varandas, tais como; vasos de plantas, roupas, tapetes, cinzeiros, copos de bebidas, vidros em geral, etc.

Par. 10º

cuspir, atirar papéis, pontas de cigarro ou outro qualquer tipo de detritos pelas janelas e muretas da área de serviço e das varandas, bem como nos corredores, nas escadas, nos vestíbulos sociais e em qualquer outra área de uso comum.

Par. 11º

colocar lixo fora do local e horário determinado pela administração.
(é obrigatório que o lixo esteja sempre embalado em saco plástico fechado)

Par. 12º

realizar reuniões e festividades ruidosas dentro dos apartamentos, de modo que pertubem o sossego e a tranquilidade dos demais moradores, extendendo-as para além das 22:00 horas, (existe um salão de festas no edificio).

Par. 13º

transitar nos corredores, escadas e vestíbulos social do edificio em trajes sumários, de forma que possa causar constrangimento aos demais moradores.

Par. 14º

manter qualquer espécie de animal doméstico ou silvestre dentro dos apartamentos, mesmo que seja em caráter transitório ou simplesmente em trânsito, salvo animais de pequeno porte que não cause transtorno da saúde, segurança e sossego.

Par. 15º

colocar móveis e utensílios dos moradores, nos corredores, escadas, vestíbulos e garagem, salvo pequenos vasos de plantas, decorativos, e em quantidade e tamanho que não venha a obstar o livre trânsito dos demais moradores pelas partes comuns.

Par. 16º

guardar nas dependências dos apartamentos, explosivos, inflamáveis ou outro qualquer tipo de produto que venha a colocar em risco a integridade física do prédio e dos seus moradores.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
63
Carimbado Eletronicamente

Resalva para 1 (um) litro de álcool, 1 (um) litro de removedor, e os demais produtos de limpeza e higiene nas quantidades usualmente empregadas para esse fim num apartamento residencial.

Par. 17º

utilizar os empregados do Condomínio, para realizar serviços particulares do morador, dentro do seu horário de trabalho no condomínio.

Par. 18º

usar dentro dos apartamentos, nos corredores, escadas e vestíbulos, patins, patinetes, bicicletas, velocípedes, triciclos ou outros equipamentos e/ou brinquedos que produzam ruídos que possam ser propagados pela estrutura de alvenaria do prédio e, desse modo, incomodar os demais moradores.

Par. 19º

retirar ou mandar retirar água a revelia do Síndico, no reservatório, (cisterna), do Condomínio, caso por algum motivo fortuito ocorra falta de água no reservatório superior.

Par. 20º

utilizar como fonte de renda particular do condômino alguma parte comum do Condomínio.

Par. 21º

ocultar casos de moléstia contagiosa de moradores nos apartamentos, as quais devem ser avisadas ao Síndico, imediatamente, para que se faça a devida comunicação as autoridades sanitárias visando a adoção dos procedimentos profiláticos que se fizerem necessários por orientação médico sanitária, para a proteção dos demais moradores.

Par. 22º

alterar qualquer uma das fachadas do edificio sob qualquer pretexto.

Par. 23º

instalar os aparelhos de ar refrigerado fora dos locais previstos na construção.

Par. 24º

instalar toldos, telas, persianas e forros tapa-sol nas janelas e varandas, que não estejam dentro dos padrões e cores estabelecidos na Convenção.

Par. 25º

a entrada na área do Condomínio de vendedores e/ou ambulantes, bem como de pessoas com o propósito de angariar donativos ou óbulos de qualquer espécie.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
64
Carimbado Eletronicamente

Resalva para 1 (um) litro de álcool, 1 (um) litro de removedor, e os demais produtos de limpeza e higiene nas quantidades usualmente empregadas para esse fim num apartamento residencial.

Par. 17º

utilizar os empregados do Condomínio, para realizar serviços particulares do morador, dentro do seu horário de trabalho no condomínio.

Par. 18º

usar dentro dos apartamentos, nos corredores, escadas e vestíbulos, patins, patinetes, bicicletas, velocípedes, triciclos ou outros equipamentos e/ou brinquedos que produzam ruídos que possam ser propagados pela estrutura de alvenaria do prédio e, desse modo, incomodar os demais moradores.

Par. 19º

retirar ou mandar retirar água a revelia do Síndico, no reservatório, (cisterna), do Condomínio, caso por algum motivo fortuito ocorra falta de água no reservatório superior.

Par. 20º

utilizar como fonte de renda particular do condômino alguma parte comum do Condomínio.

Par. 21º

ocultar casos de moléstia contagiosa de moradores nos apartamentos, as quais devem ser avisadas ao Síndico, imediatamente, para que se faça a devida comunicação as autoridades sanitárias visando a adoção dos procedimentos profiláticos que se fizerem necessários por orientação médico sanitária, para a proteção dos demais moradores.

Par. 22º

alterar qualquer uma das fachadas do edificio sob qualquer pretexto.

Par. 23º

instalar os aparelhos de ar refrigerado fora dos locais previstos na construção.

Par. 24º

instalar toldos, telas, persianas e forros tapa-sol nas janelas e varandas, que não estejam dentro dos padrões e cores estabelecidos na Convenção.

Par. 25º

a entrada na área do Condomínio de vendedores e/ou ambulantes, bem como de pessoas com o propósito de angariar donativos ou óbulos de qualquer espécie.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
65
Carimbado Eletronicamente

Par. 26º

a entrada na área do Condomínio de veículos comerciais de médio e grande porte com a finalidade de efetuar carga e descarga de mudanças, materiais de construção, etc.

Par. 27º

a permanência de pessoas, sob qualquer pretexto, na portaria, nos vestíbulos social dos pavimentos, escadas, corredores, etc., exceto aos membros da administração do Condomínio e/ou empregados e contratados quando em serviço.

Par. 28º

colocar sob qualquer pretexto lixo e/ou detritos e objetos nos vestíbulos social, escadas, corredores e na área externa comum do Condomínio.

Par. 29º

instalar fechamento em tela nas janelas, varandas e área de serviço fora dos padrões estabelecidos pela Convenção.

Par. 30º

conduzir automóvel, motocicleta, ou outro veículo automotor, bem como bicicletas dentro da área interna (rampa e garagem) do Condomínio em velocidade superior a 5 KM / hora.

Par. 31º

conduzir com os farois apagados, veículos automotores dentro da área interna (rampa e garagem) do Condomínio.

Par. 32º

fumar nos vestíbulos social dos pavimentos, portaria, elevadores, escadas e corredores do edifício.

Par. 33º

lavar veículos dentro das garagens.

Par. 34º

transportar cargas pelo elevador social, bem como deixar que seus fornecedores e serviçais façam uso do mesmo com cargas.

Par. 35º

a pessoas não pertencentes ao condomínio, frequentarem a piscina, sauna e área de lazer do "Play Ground". Salvo com autorização do morador.

Par. 36º

locar a vaga de garagem para não condôminos ou não moradores do edifício.

Par. 37º

E vedado ao condomino o uso simultâneo de mais de um espaço do PUC para uso particular.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
66
Carimbado Eletronicamente

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 11.784.210-4

DATA DE EXPEDIÇAO 26/04/2017

NOME
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA

FILIAÇAO
JOÃO FRANCISCO GOMES

REGILDA CASSIA DE SOUZA

NATURALIDADE
CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

DATA DE NASCIMENTO
23/07/1978

DOC. ORIGEM
C. CASM LIV 2BB FLS 37 TERM 336
CAMPOS DOS GOYTACAZES RJ

CPF
079.519.917-16

001 2 Via

VINICIUS MEDEIROS FARAH
PRESIDENTE DO DETRAN-RJ
ID 50873334

0223

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

VALID

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
67
Carimbado Eletronicamente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL
DETRAN - DIRETORIA DE IDENTIFICAÇÃO CIVIL



Polegar Direito

0223

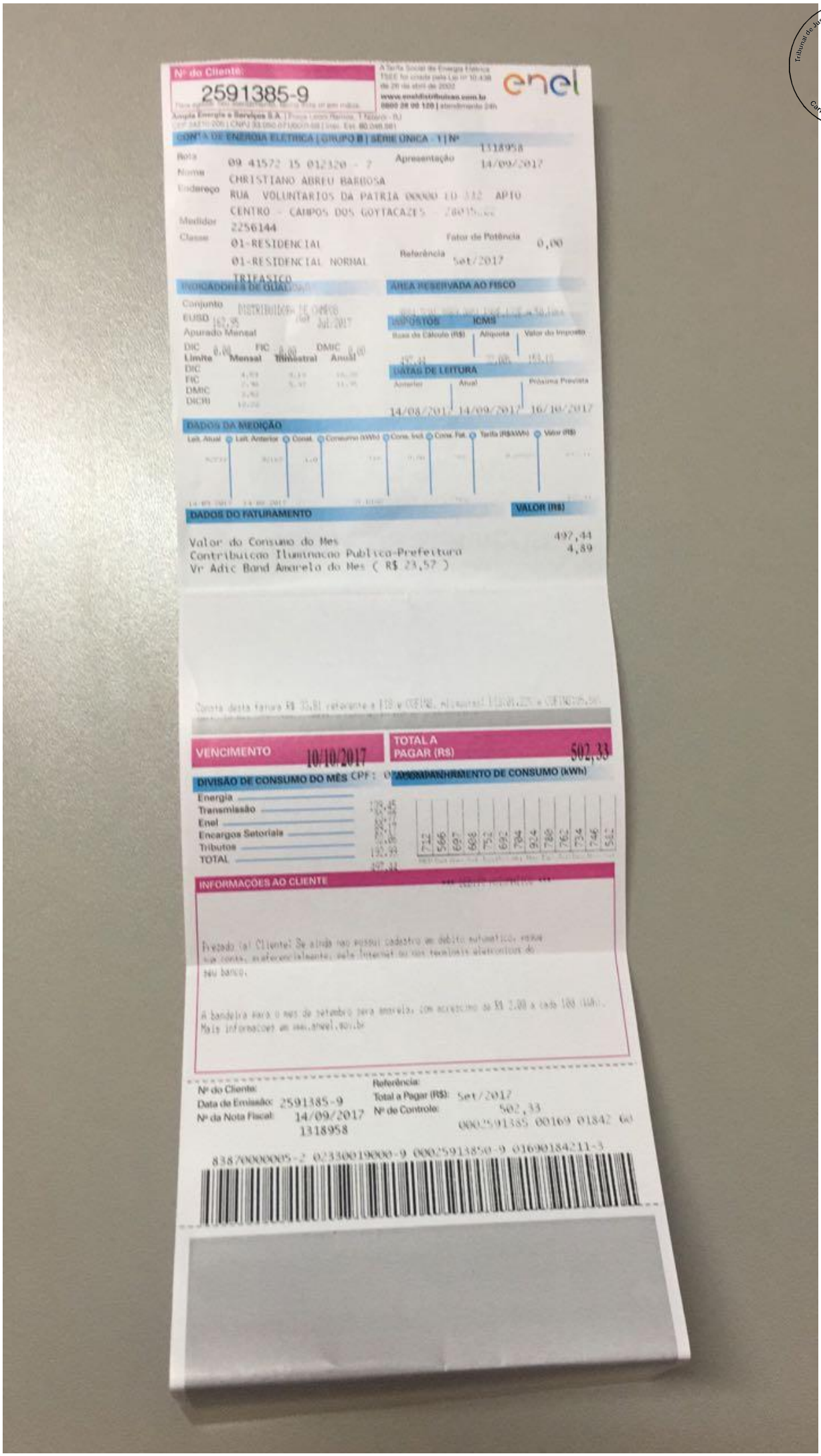


Assinatura do Titular

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALID

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
68
Carimbado Eletronicamente



Nº do Cliente: 2591385-9

enel

A Tarifa Social de Energia Elétrica (TSEE) foi criada pela Lei nº 10.438 de 26 de abril de 2002

www.eneldistribuicao.com.br
0800 28 00 120 | atendimento 24h

Ampla Energia e Serviços S.A. | Praça Leoni Ramos, 1 Niterói - RJ
CEP 24210-205 | CNPJ 33.050.071/0001-58 | Insc. Est. 80.049.981

CONTA DE ENERGIA ELETRICA | GRUPO B | SÉRIE ÚNICA - 1 | Nº 1318958

Rota 09 41572 15 012320 - 7
Apresentação 14/09/2017
Nome CHRISTIANO ABREU BARBOSA
Endereço RUA VOLUNTARIOS DA PATRIA 00000 LO 332 APTO
CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES - 28035...
Medidor 2256144
Classe 01-RESIDENCIAL
Fator de Potência 0,00
Referência Set/2017
01-RESIDENCIAL NORMAL
TRIFASICO

INDICADORES DE QUAL...
Conjunto DISTRIBUIDO...
EUSD 163,95 Jul/2017
Apurado Mensal
DIC 0,00 FIC 0,00 DMIC 0,00

Limite	Mensal	Trimestral	Anual
DIC			
FIC			
DMIC			
DICRI			

ÁREA RESERVADA AO FISCO

IMPOSTOS ICMS

Base de Cálculo (R$)	Alíquota	Valor do Imposto
197,44	...,00%	153,13

DATAS DE LEITURA

Anterior	Atual	Próxima Prevista
14/08/2017	14/09/2017	16/10/2017

DADOS DA MEDIÇÃO

Leit. Atual	Leit. Anterior	Const.	Consumo (kWh)	Cons. Incl.	Cons. Fat.	Tarifa (R$/kWh)	Valor (R$)
...	...	1,0	...				

DADOS DO FATURAMENTO — VALOR (R$)

Valor do Consumo do Mes	497,44
Contribuicao Iluminacao Publica-Prefeitura	4,89
Vr Adic Band Amarela do Mes (R$ 23,57)	

Conta desta fatura R$ 73,81 referente a [illegible]

VENCIMENTO 10/10/2017

TOTAL A PAGAR (R$) 502,33

DIVISÃO DE CONSUMO DO MÊS CPF: [illegible]

Energia	129,45
Transmissão	25,54
Enel	2,14
Encargos Setoriais	32,23
Tributos	132,99
TOTAL	322,33

ACOMPANHAMENTO DE CONSUMO (kWh)

742	566	697	868	752	692	784	804	788	762	734	746	562

INFORMAÇÕES AO CLIENTE

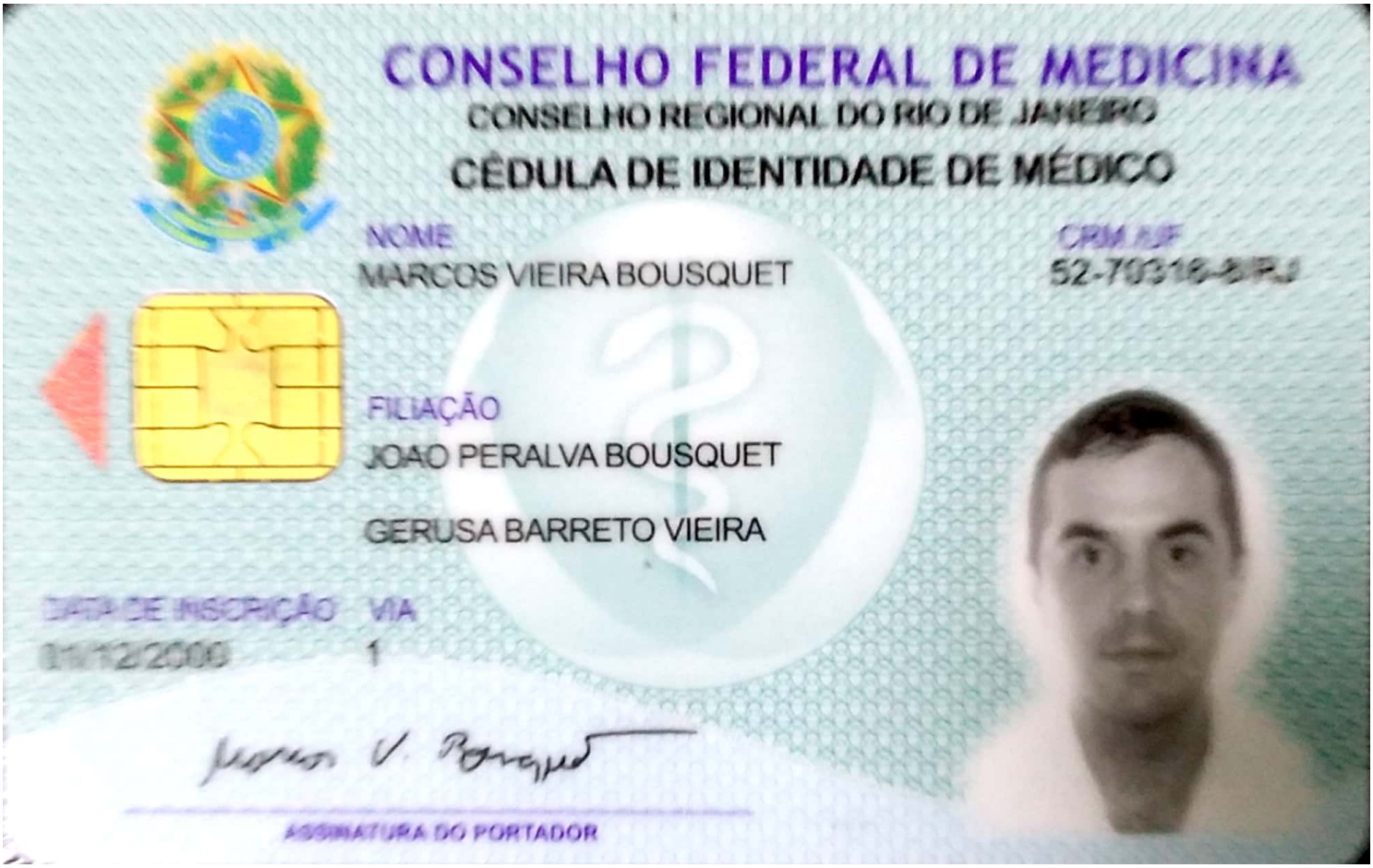
Prezado (a) Cliente! Se ainda não possui cadastro em débito automático, evite sua conta, preferencialmente, pela Internet ou nos terminais eletrônicos do seu banco.

A bandeira para o mês de setembro será amarela, com acréscimo de R$ 2,00 a cada 100 kWh. Mais informações em www.aneel.gov.br

Nº do Cliente: 2591385-9
Data da Emissão: 14/09/2017
Nº da Nota Fiscal: 1318958
Referência: Set/2017
Total a Pagar (R$): 502,33
Nº de Controle: 000259138500169018426

838700000005-2 023300190000-9 000259138500-9 016301842116-3

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
69
Carimbado Eletronicamente



Scanned by CamScanner

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
70
Carimbado Eletronicamente



CPF
072.608.507-36

RG / ÓRGÃO EMISSOR
104491188/IFP-RJ

TÍTULO DE ELEITOR
94250010345

SEÇÃO
067

ZONA
098

DATA DE NASCIMENTO
10/07/1977

NATURALIDADE
CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ

LOCAL E DATA DE EXPEDIÇÃO
RIO DE JANEIRO,17/04/2013

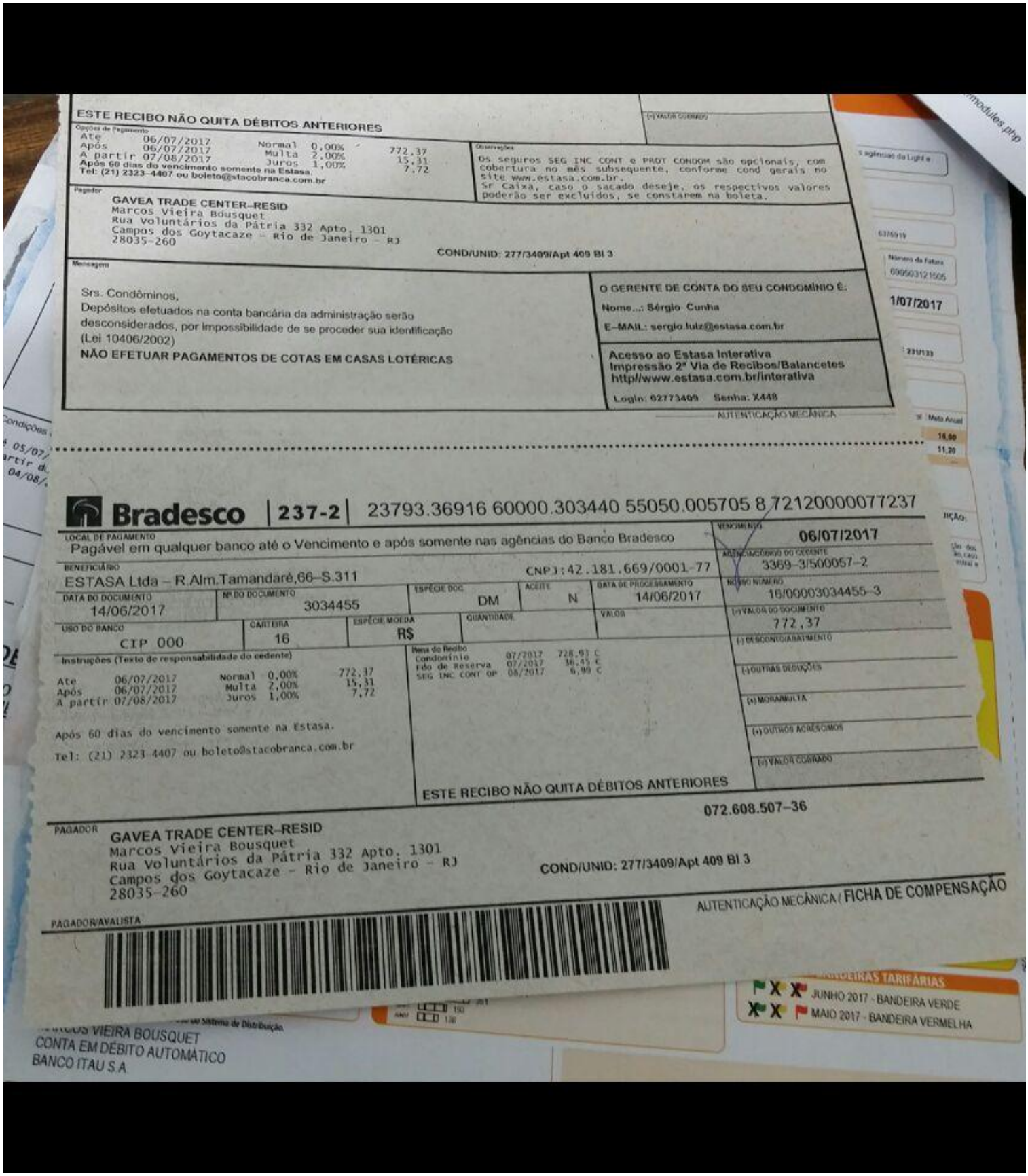
0073926

ASSINATURA DO PRESIDENTE DO CRM

VÁLIDA COMO PROVA DE IDENTIDADE PARA QUALQUER EFEITO DE ACORDO COM A LEI 6.206/75.

Scanned by CamScanner

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
71
Carimbado Eletronicamente



ESTE RECIBO NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES

Opções de Pagamento

Até	06/07/2017	Normal	0,00%	772,37
Após	06/07/2017	Multa	2,00%	15,31
A partir	07/08/2017	Juros	1,00%	7,72

Após 60 dias do vencimento somente na Estasa.
Tel: (21) 2323-4407 ou boleto@stacobranca.com.br

Observações
Os seguros SEG INC CONT e PROT CONDOM são opcionais, com cobertura no mês subsequente, conforme cond gerais no site www.estasa.com.br.
Sr Caixa, caso o sacado deseje, os respectivos valores poderão ser excluídos, se constarem na boleta.

Pagador
GAVEA TRADE CENTER-RESID
Marcos Vieira Bousquet
Rua Voluntários da Pátria 332 Apto. 1301
Campos dos Goytacaze - Rio de Janeiro - RJ
28035-260

COND/UNID: 277/3409/Apt 409 Bl 3

Mensagem
Srs. Condôminos,
Depósitos efetuados na conta bancária da administração serão desconsiderados, por impossibilidade de se proceder sua identificação (Lei 10406/2002)
NÃO EFETUAR PAGAMENTOS DE COTAS EM CASAS LOTÉRICAS

O GERENTE DE CONTA DO SEU CONDOMÍNIO É:
Nome...: Sérgio Cunha
E-MAIL: sergio.luiz@estasa.com.br

Acesso ao Estasa Interativa
Impressão 2ª Via de Recibos/Balancetes
http//www.estasa.com.br/interativa
Login: 02773409 Senha: X448

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Bradesco | 237-2 | 23793.36916 60000.303440 55050.005705 8 72120000077237

LOCAL DE PAGAMENTO
Pagável em qualquer banco até o Vencimento e após somente nas agências do Banco Bradesco

VENCIMENTO: 06/07/2017

BENEFICIÁRIO
ESTASA Ltda – R.Alm.Tamandaré,66-S.311 CNPJ:42.181.669/0001-77

AGÊNCIA/CÓDIGO DO CEDENTE: 3369-3/500057-2

DATA DO DOCUMENTO	Nº DO DOCUMENTO	ESPÉCIE DOC	ACEITE	DATA DE PROCESSAMENTO	NOSSO NÚMERO
14/06/2017	3034455	DM	N	14/06/2017	16/00003034455-3

USO DO BANCO	CARTEIRA	ESPÉCIE MOEDA	QUANTIDADE	VALOR	(=) VALOR DO DOCUMENTO
CIP 000	16	R$			772,37

Instruções (Texto de responsabilidade do cedente)

Até	06/07/2017	Normal 0,00%	772,37
Após	06/07/2017	Multa 2,00%	15,31
A partir	07/08/2017	Juros 1,00%	7,72

Após 60 dias do vencimento somente na Estasa.
Tel: (21) 2323-4407 ou boleto@stacobranca.com.br

Itens do Recibo

Condomínio	07/2017	728,91	C
Fdo de Reserva	07/2017	36,45	C
SEG INC CONT GP	08/2017	6,99	C

(-) DESCONTO/ABATIMENTO
(-) OUTRAS DEDUÇÕES
(+) MORA/MULTA
(+) OUTROS ACRÉSCIMOS
(=) VALOR COBRADO

ESTE RECIBO NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES

072.608.507-36

PAGADOR
GAVEA TRADE CENTER-RESID
Marcos Vieira Bousquet
Rua Voluntários da Pátria 332 Apto. 1301
Campos dos Goytacaze - Rio de Janeiro - RJ
28035-260

COND/UNID: 277/3409/Apt 409 Bl 3

PAGADOR/AVALISTA

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA / FICHA DE COMPENSAÇÃO

MARCOS VIEIRA BOUSQUET
CONTA EM DÉBITO AUTOMÁTICO
BANCO ITAU S.A.

TARIFAS TARIFÁRIAS
JUNHO 2017 - BANDEIRA VERDE
MAIO 2017 - BANDEIRA VERMELHA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
72
Carimbado Eletronicamente

CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Artigos da convenção do condomínio Diamond Tower -7º,12º e 13º.
Edital ordem do dia:
1º- Antecipação de eleição de síndico
2º -Caso aprovado o primeiro item, eleição de síndico imediatamente
3º -Assuntos gerais
Data : 25 de maio de 2011 – salão de festas
1ª chamada as 20:00 h com 50% dos condôminos e 2ª chamada as 20:30 h com um sexto dos condominos totalizando 6 condominos de acordo com a convenção do condomínio,artigo 10º parágrafo 1º.
Convocada esta reunião pelos condominos abaixo.

Campos dos Goytacazes , 10 de maio de 2011

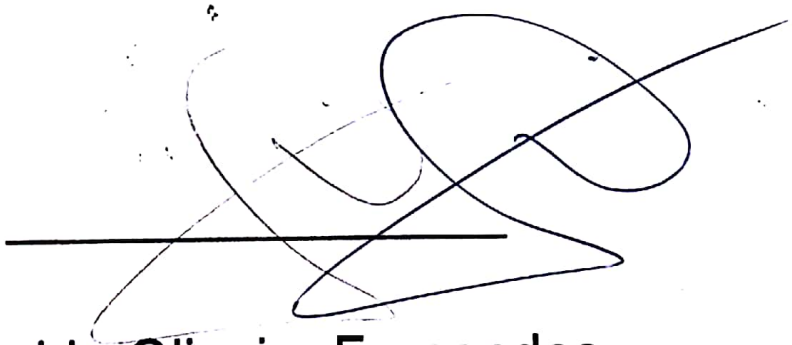
1. Nemrod C. Amorim 801
2. Luiza de Almeida Silva 602
3. Heduardes da Silva Ramos -802
4. Elizabeth dos Santos Barbosa 201
5. Maria M. Jus Moreira 401
6. Irine Faveta Lage -1102
7. Luiz Fernando de Carvalho Lima 1001
8. Vera Lucia Pinto -1002
9. Thiago Braz Barbosa 901
10. Andreia Barreto Nunes Neves 1401

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
73
Carimbado Eletronicamente

Caro Síndico

Solicito a convocação da reunião de condomínio,prevista na convenção deste(artigo 10)para segunda quinzena de agosto(ainda não realizada)para eleição síndico;prestação de contas e assuntos gerais

Campos dos Goytacazes,25/11/2015



Ronaldo Oliveira Fernandes

Apt. 801

OBS: ESTA CIRCULAR FOI COLADA NO ELEVADOR DIA 25/11/15 às 23:00h e 26/11/15 às 8:30h e 12:30h (RETIRADO PELO SÍNDICO - SEGUNDO TESTEMUNHAS)

Scanned by CamScanner

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
74
Carimbado Eletronicamente

CIRCULAR

Eu, Ronaldo Oliveira Fernandes,morador do apto 801,solicito po
io desta circular,uma reunião de condomínio para eleição de síndico,visto
e o atual está no cargo há 5(cinco) anos e acredito estar na hora de renovar
Sou candidato e se outros moradores também o quiser,favor se
nifestarem.

Peço ao síndico,convocar esta reunião para quarta-feira,
/05/2011 às 20:30h,acreditando ser tempo suficiente para nos preparar para
a reunião.

Grato

_____

Ronaldo Oliveira Fernandes

Campos 09 de maio de 2011

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
75
Carimbado Eletronicamente

CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁR

Artigos da convenção do condomínio Diamond Tower -7º,12º e 13º.
Edital ordem do dia:
1º- Antecipação de eleição de síndico
2º -Caso aprovado o primeiro item, eleição de síndico imediatamente
3º -Assuntos gerais
Data : 25 de maio de 2011 – salão de festas
1ª chamada as 20:00 h com 50% dos condôminos e 2ª chamada as 20
com um sexto dos condominos totalizando 6 condominos de acordo c
convenção do condomínio,artigo 10º parágrafo 1º.
Convocada esta reunião pelos condominos abaixo.

Campos dos Goytacazes , 10 de maio de 2011

1. [illegible] 801
2. [illegible] 602
3. [illegible] -802
4. [illegible] 201
5. [illegible] 401
6. [illegible] -1102
7. [illegible] 1001
8. [illegible] -1002
9. [illegible] 901
10. [illegible] 1401
11. [illegible] ap. 101

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
76
Carimbado Eletronicamente

Condomínio Edifício Diamond Tower

Campos dos Goytacazes (RJ), 10 de Maio de 2.011

Ao
Sr. Ronaldo Oliveira Fernandes
Com Cópia aos Condôminos do Edifício Diamond Tower

Ref. Resposta a Vossa Solicitação de 09 de Maio de 2011 e convocação de Assembleia

Prezados Senhores,

Em resposta a Vossa solicitação datada de 09 de Maio de 2011 visando à realização de Assembleia Geral Ordinária para eleição de Síndico tenho os seguintes fatos a esclarecer:

1. Quando assumi o cargo de Síndico deste condomínio não pretendia permanecer mais do que uma gestão na condição de Síndico, mas acontece que nas vezes que realizamos Assembleias Ordinárias devido à falta de opção fui obrigado a permanecer no cargo.

2. Em todo este período em que estive a frente como Síndico deste condomínio, embora tivesse a prerrogativa de isentar de pagamento a minha cota condominial, não assim o fiz, contribuindo além do meu trabalho e tempo dispendido, adicionando as receitas condominiais o valor de aproximadamente R$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais), por entender que as receitas e despesas de nosso condomínio estão sempre muito próximas, não permitindo que eu me furtasse desta contribuição.

3. Realmente não é de minha intenção a manutenção na condição de Síndico deste condomínio, mas para convocação de Assembleia Geral Ordinária temos que seguir algumas regras estabelecidas pela nossa Convenção.

4. No Artigo 7º da Convenção diz que: "As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo Síndico, ou então por um grupo de condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) do Condomínio, 8 (oito) condôminos, e serão realizadas no salão de festas, salvo motivo de força maior, quando então será indicado um novo local. **Par. 1º** - As convocações indicarão, através do respectivo Edital, o resumo da Ordem do Dia, a data, a hora da primeira e da segunda e última convocação, bem como o local onde será realizada. O documento de convocação, deve ser assinado pelo Síndico, ou pelos condôminos que representem o quórum de 1/4 (um quarto) dos condôminos, devendo uma cópia do documento ser entregue protocolada a cada um dos 31 (trinta e um) condôminos e uma delas ser afixada na entrada social do edifício, (no quadro de avisos do Condomínio), para que fique bem visível a todos.".

5. No Artigo 10º de nossa Convenção diz que: "A Assembleia Geral Ordinária, AGO, realizar-se-á na segunda quinzena do mês de Agosto de cada ano e a ela compete, além de outros assuntos:

   a) discutir e votar o relatório e as contas da Administração, relativa ao ano fiscal terminado em Agosto de cada ano.

   b) discutir e votar o Orçamento de receita e despesas do condomínio para o próximo ano fiscal, com início em Setembro de cada ano.

   c) estabelecer, baseado no Orçamento, a Cota mensal e a parcela do Fundo de Reserva para cada unidade autônoma.

   d) eleger e empossar, com mandato de 01 (um) ano, o Síndico e o Subsíndico.

   e) eleger e empossar, quando for a época, com mandato de 02 (dois) anos, os membros efetivos e os suplentes do Conselho Consultivo e de Fiscal."

6. Não obstante as regras estabelecidas em nossa Convenção entendo ser necessária a realização dos fechamentos contábeis para realização da prestação de contas junto ao conselho fiscal, bem como a obtenção de documentos comprobatórios de que Nada Consta em débito com todos os nossos fornecedores, para que então tenhamos a aprovação do conselho fiscal.

7. Após conclusão dos trabalhos acima elencados terei imensa satisfação de convocar Assembleia Geral Ordinária para eleição de Síndico para este Condomínio.

Sendo o que se compete ao momento,

Atenciosamente,

Roberto de Queiróz Martins
Síndico

Rua Voluntários da Pátria, 332 – Centro - CEP.: 28.035-260 - Campos dos Goytacazes – RJ
CNPJ (MF): 05.984.397/0001-17

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
77
Carimbado Eletronicamente

Edital de Convocação de Assembleia Geral Ordinária convocada por Condôminos

Os abaixo assinados, condôminos do Edifício Diamond Tower, situado na Rua Voluntários da Patria 332, Campos dos Goytacazes, RJ, diante da omissão do atual Síndico, convocam, nos termos do art. 1350, parágrafo 1º do Código Civil e da convenção do condomínio, Assembleia Geral Ordinária, a se realizar no dia 26 de setembro de 2017, às 19h30m, no salão de festas do condomínio, a fim de deliberarem sobre a matéria da seguinte ordem do dia:

1) Prestação de contas dos exercícios de 2014-2015;
2) Prestação de contas dos exercícios de 2015-2016;
3) Prestação de contas dos exercícios de 2016-2017;
4) Discutir e votar o orçamento de receitas e despesas do condomínio para o próximo ano fiscal;
5) Estabelecer, baseado no orçamento, a cota mensal e parcela do fundo de reserva para cada unidade;
6) Eleger e empossar, com mandato de 01 (um) ano, o Síndico e o Subsíndico;
7) Eleger e empossar, com mandato de 02 (dois) anos, os membros efetivos e suplentes dos conselhos Consultivo e Fiscal;

Se não houver número que represente metade dos condôminos para a reunião da Assembleia, em primeira convocação, instalar-se-á em segunda convocação, com no mínimo 1/6 (um sexto) das unidades do condomínio, equivalente a 06 (seis) condôminos, às 20h00m.

Campos dos Goytacazes, 12 de setembro de 2017

Assinaturas dos condôminos convocantes:

	Unidade:
Marcos V. Fonseca	1301
Gustavo Alves Freitas	1402
Rosiene de Andrade Sousa Almeida	602
Renata C. Soares	1002
	801
CRISTIANO ABREU BARBOSA	802
	1302
Carlos Gomes	601
Leonardo de Freitas Barbosa	1401
Sérgio Fonseca de Andrade	901
	1001

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL 1º OFÍCIO
BEL. RAIMUNDO SYLVESTRE RIBEIRO DE OLIVEIRA NETO
RESP. EXPEDIENTE MATR.: 94/0020
RUA GASTÃO MACHADO, 66 TÉRREO - CENTRO
CAMPOS DOS GOYTACAZES
Tel.: (22) 2722-2333

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Carimbado Eletronicamente

LISTA DE PRESENÇAS DA AGO DO CONDOMINIO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER , REALIZADA NO DIA 26.09.2017, EM 2ª CONVOCAÇÃO ÀS 20:00 H.

01- Apto. 101 – Evaldo Luiz Cretton Ribeiro ; 02 – Apto. 102 – Roberto D'afonseca Monteiro ; 03- Apto. 201- Thiago Lima Emmanuel ; 04- Apto. 202 – Valéria Cristina Mendes Santos ; 05- Apto. 301 – Marlene Oliveira do Espírito Santo (pp. Valéria Cristina Mendes Santos/Gustavo Sampaio Araújo) ; 06- Apto. 302 – Marlene Oliveira do Espírito Santo (pp. Valéria Cristina Mendes Santos/Gustavo Sampaio Araújo); 07- Apto. 401 – Marcelo Barboza Guimarães (pp. Valéria Cristina Mendes Santos) ; 08- Apto. 402 – Edalmo Nunes de Souza (pp. Valéria Cristina Mendes Santos); 09 – Apto. 502 – Antônio Maurício Costa (pp. Valéria Cristina Mendes Santos) ; 10- Apto. 601 – Marco Antônio de Moraes Soares ; 11- Apto. 602- João Francisco Gomes ; 12- Apto. 701- José Roberto Ramos Menezes (pp. Valéria Cristina Mendes Santos) ; 13- Apto. 702- Cesar Augusto Jalles Moço (repres. Inventariante, Marcos Vinicius Hatala Jalies Moço) ; 14- Apto. 801- Ronaldo Oliveira Fernandes (Márcia Gomes Barcelos – esposa) ; 15- Apto. 802- Sérgio Batista Ramos ; 16- Apto. 901 - Leonardo dos Santos Barboza ; 17- Apto. 902- Bruno Felgueira Dauairi (pp. Valéria Cristina Mendes Santos) ; 18- Apto. 1001 – Luiz Fernando Sardinha ; 19- Apto. 1002- Vera Ribeiro Gomes de Miranda Assed E. (pp. Bruno Peixoto Rangel) ; 20- Apto. 1101- Delvino Viana Acásio ; 21- Apto. 1102 – Aline Parente Paes (pp. Christiano de Abreu Barbosa) ; 22- Apto. 1202 – Ivan Vasconcelos Marins (pp. Valéria Cristina Mendes Santos) ; 23- Apto. 1301- Marco Antônio Vieira Bousquet ; 24- Apto. 1302 – Christiano de Abreu Barbosa ; 25- Apto. 1401 – Carlos José Vieira Barbosa ; 26- Apto. 1402 – Gustavo Amoy Freitas ; 27- Apto. 1501 – Roberto de Queiroz Martins ; 28- Apto. 1502 – Luciene Andrade dos Sants (pp. Leonardo Terra de Almeida Filho) ; 29- Apto. 1601 – Demency Freicho Neves (pp. Valéria Cristina Mendes Santos) . Iniciada a Assembleia , foi informado aos presentes que , de acordo com o Art. 8º da Convenção, somente um condômino poderia Presidir. Apresentaram-se a Dra. Márcia Gomes Barcelos (apto. 801) e o Dr Roberto D'affonseca Monteiro (apto. 102). **Os condôminos escolheram a DRA. MÁRCIA GOMES BARCELOS para Presidir os trabalhos e para Secretariar o SR. GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO** (procurador do apto. 302). A presente AGO foi convocada por mais de ¼ de Condôminos através de EDITAL e também por EDITAL do Síndico , SR. ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS (apto. 1501). Ambos editais convocados para os mesmos horários , com a mesma pauta. Passada a palavra à Presidente , DRA. MÁRCIA , a mesma pediu para consignar em ata que ali estavam presentes os Membros do Conselho Fiscal ; o Contador – Sr. Daniel Balthazar e o advogado do Condomínio, Dr. João Paulo Granja. Antes de dar início às pautas propostas , o DR. LUIS FERNANDO SARDINHA (Apto. 1001) questionou o Sr. Roberto (ap. 1501) o por que de estar " esta Assembleia atrasada em dois anos " e em resposta o Sr Roberto respondeu que " errou por não ter percebido o passar do tempo "... **1º item de pauta : prestação de contas dos exercícios 2014/2015 ; 2015/2016 e 2016 até 26/09/17** : as contas foram aprovadas por dois membros do Conselho Fiscal : Dr. Roberto D'affonseca Monteiro (apto. 102) e Sr. Marcelo Barbosa Guimaraes (apto. 401) . O Dr Leonardo Terra , terceiro Conselheiro (apto. 1502) expôs suas dúvidas em relação aos balancetes e justificou o não fechamento de seu parecer , pois a pasta de agosto de 2017 não tinha sido avaliada por ele, o qual solicitou que lhe fossem apresentadas as respostas por escrito quanto as suas ponderações , no prazo de 15 dias , informando aos presentes que já havia enumerado antes seus questionamentos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
79
Carimbado Eletronicamente

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
OFÍCIO
SILVESTRE RIBEIRO DE OLIVEIRA
RESP. EXPEDIENTE MATR. 9400020
RUA GASTÃO MACHADO, 66 TÉRREO - CENTRO
CAMPOS DOS GOYTACAZES
Tel: (22) 2722-2333

. **EM VOTAÇÃO : as contas dos exercícios 2014/2015 ; 2015/2016 e 2016 até julho/17, foram aprovadas , com ressalvas. 2º item : Discutir e votar o orçamento de receitas e despesas do condomínio para o próximo ano fiscal. ESSE ITEM NÃO FOI VOTADO. 3º item : Estabelecer , baseado no orçamento o valor da cota condominial e fundo de reserva para o próximo período.** Diante do avançado da hora , por conta de extensivas discussões sobre as prestações de contas , **ESSE ITEM NÃO FOI VOTADO. 4º item : Eleger e empossar com mandato de (1) um ano , o Síndico e o Subsíndico (2017/2018).** A Presidente da AGO constatou que havia **duas Chapas concorrendo à eleição : CHAPA 1 : Roberto Martins (1501) e Gustavo Araújo (301 e 302) e CHAPA 2 - Julie Barbosa (1302) e Marcos Bousquet (1301) . A Presidente DRA. MÁRCIA** relata que surgiu uma dúvida com relação ao apto. 1102 : havia procuração dada pelo Sr. Hamilton Bastos Paes à Sra. Valéria Cristina Mendes Santos e também uma procuração dada ao Sr. Christiano de Abreu Barbosa pela Sra. Aline Parente . O Sr. Hamilton (pai da Sra. Aline) não estava presente e a candidata à Síndica , Sra. Julie, ligou para a Sra. Aline Parente , que confirmou ao telefone ao Secretário ser a única proprietária do imóvel . **Os condôminos decidiram que este voto no momento não será computado para nenhuma das chapas Comprovando-se a propriedade, o voto será lançado** . Os votos foram proferidos oralmente pelos presentes. Terminado o pleito , **o Secretário declarou empate de 14 x 14 , devidamente conferido pela Presidente e outros presentes durante a Assembleia.** Esse placar foi alterado com a decisão do Sr. Tiago Emanuel (201) que se absteve de votar no primeiro momento , e declarou seu voto à Chapa Julie Barbosa/Marcos Bousquet, finalizando a votação **. A Presidente, DRA. MÁRCIA , devidamente assistida pelo Dr. João Paulo Granja, advogado do Condomínio , finalizou a votação declarando a vitória da Chapa 2 : JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA –Apto. 1301 - C.P.F. 079.519.917-16 (SÍNDICA) e MARCOS VIEIRA BOUSQUET –Apto. 1302 - C.P.F. 072.608.507-36 (SUB-SÍNDICO) , empossando ambos na própria Assembleia , exercício 26.09.2017 à 26.09.2018.** A Assembleia deliberou de encerrar essa AGO às 23:50h , mas permanecendo em aberto por até 30 dias, para serem reconvocados os condôminos e votarem-se os demais assuntos da pauta que não foram discutidos hoje, pelo avançado da hora. Campos dos Goytacazes, RJ, 26 de setembro de 2017.

10º OFÍCIO

Presidente : MÁRCIA GOMES BARCELOS – APTO. 801 Márcia Gomes Barcelos Fernandes

Marcos V. Bousquet 1301

CHRISTIANO ABREU BARBOSA (APT. 1302)

802

603

João Granja OAB 607

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
80
Carimbado Eletronicamente

DISPONIBILIZADO EM: HTTP://WWW3.TJRJ.JUS.BR/SITEPUBLICO

CARTÓRIO 10º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Rua Gil de Góis, nº 225 - Centro - Campos dos Goytacazes - RJ - CEP: 28.035-641 - Tel.: (22) 3056-3979

RECONHECO POR SEMELHANCA A(S) FIRMAS DE:
MARCIA GOMES BARCELOS FERNANDES.....
.....Henrique Godoy de Oliveira.....
EMOL R$5.26-Taxas R$1.88=TOTAL R$7.14 CONF. POR
Campos, 13/10/2017. Henrique Godoy de Oliveira-94/17153
Selo(s):ECHM91533-RUO Consulte em 090068 AA

CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO Campos dos Goytacazes RJ
HENRIQUE GODOY DE OLIVEIRA
Tabelião Substituto
Mat. 94 - 1715

1º OFÍCIO serviço notarial e registral

MANOEL S. S. DE CASTRO - TITULAR / BEL. JOÃO SYLVESTRE R. DE CASTRO NETO - SUBSTITUTO
Centro Master Empresarial, Rua Gastão Machado, 66/74, CEP 28.035-120
Pq. Conselheiro, Campos dos Goytacazes-RJ, Tel.: (22) 2722-2333
E-mail: of1cio@of1ciocamposrj.com.br

090241AA131426

N.º PROTOCOLO: 00055417 LIVRO: B-744 REG.: 055417
O REFERIDO E VERDADE E DOU FE.

EMOLUM.:	147,39
FUNDOS	49.18
MUTUA:	14.16
ACOTERJ	0.28
DISTRIB.:	26.18
VALOR ISS:	7.62
TOTAL ATO	244.81

CAMPOS DOS GOYTACAZES
13 DE OUTUBRO DE 2017
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECHF 61641 PQR
Consulte a Validade do Selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

JOÃO SYLVESTRE R. DE CASTRO NETO - R.E.

1º OFÍCIO
NOTARIAL E REGISTRAL
BEL. LIVIA CRISTINA DA SILVA RANGEL
ESCREVENTE
MATR.: 94/17609

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
81
Carimbado Eletronicamente

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
OF 1º 2º 3º
RUA GASTÃO MAUROIS, 61 TERREO - CAMPOS DOS GOYTACAZES
Tel. (22) 2722-2332

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

ATA DE ASSEMBLEIA

DATA: 26 DE SETEMBRO DE 2017
LOCAL: SALÃO DE FESTAS
HORÁRIO: 1º CONVOCAÇÃO 19:30 H
2º CONVOCAÇÃO 20:00 H

Foi, declarada aberta a A.G.O., nos termos do art. 7ª, da Convenção do Condomínio, pelo Subsíndico Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302), às 20:00 horas (Em 2º Convocação), sendo registrado o comparecimento dos condôminos conforme lista de presença abaixo relacionados, bem como às procurações outorgando os respectivos poderes.

Apartamento	Condômino	Representante Presente na Assembleia	Por Procuração	Nome do Procurador	Instrumento de Representação ou Procuração Válida	Assinado a Ata	Chegada Horário Após 20:10 Hs
101	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro	-	N	-	-	N	S
102	Roberto D'alfonseca Monteiro	Roberto D'alfonseca Monteiro	N	-	-	S	N
201	Thiago Lima Emmanuel	Thiago Lima Emmanuel	N	-	-	S	N
202	Valéria Cristina Mendes Santos	Valéria Cristina Mendes Santos	N	-	-	S	N
301	Marlene Oliveira do Espírito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos / Gustavo Sampaio Araújo	S	Valéria Cristina Mendes Santos / Gustavo Sampaio Araújo	S	S	N
302	Marlene Oliveira do Espírito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos / Gustavo Sampaio Araújo	S	Valéria Cristina Mendes Santos / Gustavo Sampaio Araújo	S	S	N
401	Marcelo Barboza Guimarães	Valéria Cristina Mendes Santos	S	Valéria Cristina Mendes Santos	S	S	N
402	Edalmo Nunes de Souza	Valéria Cristina Mendes Santos	S	Valéria Cristina Mendes Santos	S	S	N
501	Ronaldo Assed Machado	Alesandra	N	-	Inquilina	N	N
502	Antônio Maurício Costa	Valéria Cristina Mendes Santos	S	Valéria Cristina Mendes Santos	S	S	N
601	Marco Antônio de Moraes Soares	Marco Antônio de Moraes Soares	N	-	-	S	N
602	João Francisco Gomes	João Francisco Gomes	N	-	-	S	N
701	José Roberto Ramos Menezes	Valéria Cristina Mendes Santos	S	Valéria Cristina Mendes Santos	S	S	N
702	Cesar Augusto Jalles Moço	Marcos Vinicius Hatala Jalles Moço	Inventariante	Marcos Vinicius Jalles Moço	S	S	N
801	Ronaldo Oliveira Fernandes	Márcia Gomes Barcelos	N	-	Esposa Condômino	S	N
802	Sérgio Batista Ramos	Sérgio Batista Ramos	N	-	-	S	N
901	Leonardo dos Santos Barboza	Leonardo dos Santos Barboza	N	-	-	S	N
902	Bruno Felgueira Dauari	Valéria Cristina Mendes Santos	S	Valéria Cristina Mendes Santos	S	S	N
1001	Luiz Fernando Sardinha	Luiz Fernando Sardinha	N	-	-	S	N
1002	Vera Ribeiro Gomes de Miranda Assed E	Vera Ribeiro Gomes de Miranda Assed Estefan	S	Bruno Peixoto Rangel	S	S	N
1101	Delvino Viana Acásio	Delvino Viana Acásio	N	-	-	S	N
1102	**Aline Parente Paes**	**Valéria Cristina Mendes Santos**	**S**	**Valéria Cristina Mendes Santo**	**S**	**S**	**N**
1102	**Aline Parente Paes**	**Aline Parente Paes**	**S**	**Cristiano de Abreu Barboza**	**S**	**S**	**N**
1201	Antônio de Pádua Aliaquim Araújo	-	-	-	-	N	AUSENTE
1202	Ivan Vasoncelos Martins	Valéria Cristina Mendes Santos	S	Valéria Cristina Mendes Santos	S	S	N
1301	Marco Antônio Vieira Bousquet	Marco Antônio Vieira Bousquet	N	-	-	S	N
1302	Cristiano de Abreu Barboza	Cristiano de Abreu Barboza	N	-	-	S	N
1401	Carlos José Vieira Barboza	Carlos José Vieira Barboza	N	-	-	S	N
1402	Gustavo Amoy Freitas	Gustavo Amoy Freitas	N	-	-	S	N
1501	Roberto de Queiróz Martins	Roberto de Queiróz Martins	N	-	-	S	N
1502	Luciene Andrade dos Santos	Luciene Andrade dos Santos	S	Leonardo Terra de Almeida Filho	S	S	N
1600	Demency Frecho Neves	Demency Frecho Neves	S	Valéria Cristina Mendes Santos	S	S	N

Total de Presentes no Momento de fechamento (20:10 Horas) de Assinatura da Lista de Presença conforme Artigo 9º e 13º do Capítulo III - Das Assembleias Gerais ---------->	29
Total de Presentes **APÓS** o Momento de fechamento (20:10 Horas) de Assinatura da Lista de Presença conforme Artigo 9º e 13º do Capítulo III - Das Assembleias Gerais ---------->	30
Total de Presentes **COM DIREITO A VOTO** no Momento de fechamento (20:10 Horas) de Assinatura da Lista de Presença conforme Artigos **9º e 13º** do Capítulo III - Das Assembleias Gerais -->	28

Pelo Subsíndico Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) foi registrado a presença do Dr. João Paulo Granja de Abreu, advogado e do Contador Sr. Daniel V. Baltazar (BM Assessoria Empresarial e Contábil).

Pelo Subsíndico Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) foi apresentado os 02 (Dois) Editais de convocação para realização desta assembleia, sendo um Edital de Convocação de Assembleia Geral Ordinária convocada por Condôminos e o outro Edital de Convocação de Assembleia Geral Ordinária convocado pelo Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) Síndico. Ambos editais convocados para os mesmos horários (1º Convocação as 19:30 Horas e Segunda chamada as 20 Horas) com a mesma pauta, cujas cópias serão anexadas à presente ata.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
82
Carimbado Eletronicamente

Pelo Subsíndico Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) foi solicitado aos presentes a escolha de um Presidente e um Secretário para comandar à Assembleia, conforme estipulado no Artigo 8º do Capítulo III – Das Assembleias Gerais. Pelo plenário, o condômino Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) pediu a palavra e informou a presença na Assembleia do Advogado Dr. João Paulo Granja de Abreu e sugeriu que o mesmo presidisse à Assembleia. Pelo Subsíndico Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302), foi informado que conforme o Artigo 8º " **Artigo. 8º** - As Assembleias serão presididas e secretariadas por condôminos que serão indicados e aprovados pelo plenário da Assembleia, sendo vedada à escolha do Síndico para a Presidência dos trabalhos. " somente condôminos poderiam assumir o encargo de Presidir e Secretariar uma Assembleia, sendo vedado somente ao Síndico a Presidência dos trabalhos. Sendo assim, a Dra. Márcia Gomes Barcelos (Apto 801) e o Dr. Roberto D`affonseca Monteiro (Apto 102) se ofereceram a presidir os trabalhos, sendo escolhido a Dra. Márcia Gomes Barcelos (Apto 801) como Presidente. Para escolha do Secretário os Condôminos sugeriram que o Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) fosse o Secretário, e pela convenção, não existindo impedimento por estar o Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) na condição de Subsíndico, acumular a função de Secretário nesta Assembleia e sendo pelos presentes escolhido, e pelo mesmo aceito.

Passado a palavra à Presidente Dra. Márcia, que então conforme os editais perguntou aos presentes quanto ao interesse em inverter algum item da pauta, não sendo aceito, e decidido manter a sequência conforme os editais.

O Condômino Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) pede a palavra e informa que somente o edital convocado pelos condôminos seria válido, não valendo o convocado pelo Síndico. O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) Síndico rebate as informações do Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) informando que previamente os mesmos haviam combinado e estipulado a realização desta Assembleia para o dia 18 deste mês de Setembro e que após aguardar se iriam incluir mais algum item na pauta e sem o retorno do Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) por alguns dias, o mesmo decidiu marcar para dia 26/09/2017. Alegando que também o seu edital é válido.

Lido pela Presidente o item 01 da pauta (Edital convocado pelo Síndico) que determina a prestação de contas do exercício 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017, similar aos itens 01,02,03 do Edital convocado por Condôminos, a Presidente passou a palavra ao Secretário Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) que informou que conforme a eleição ocorrida em 2014, fora eleito os membros do Conselho Fiscal, Síndico e Subsíndico pelo período de 01 (Um) ano, ou seja até o período de 2015, e que portanto todos os membros da Administração do Condomínio (Síndico, Subsíndico e Conselhos) estavam com a sua validade vencida. Enumerados os conselheiros desta eleição de 2014 (Dr. Roberto D´affonseca Monteiro (Apto 102), Sr. Marcelo Barboza Guimarães (Apto 401) e Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502), foi também informado que o Síndico recebeu parecer favorável dos membros Dr. Roberto D´affonseca Monteiro (Apto 102), Marcelo Barboza Guimarães (Apto 401) aprovando as contas do período de 2014/2015, 2015/2016 e 2016/2017. Passado a palavra ao Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) o mesmo citou a não apresentação regular e sequencial das pastas com os movimentos contábeis, para que o mesmo analisasse em muitas vezes, vindo alguns meses sequenciais e em outros vários meses salteados, não possibilitando uma sequência na análise do movimento contábil.
O Síndico, Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) informou que mensalmente recebia as pastas do contador e eram encaminhadas aos membros do conselho e quando qualquer um dos membros devolvia, algumas ou todas as pastas, as pastas que o mesmo recebia eram imediatamente encaminhadas a qualquer dos outros membros do conselho para análise, portando realmente

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
83
Carimbado Eletronicamente

existiu uma falta de sequência e regularidade nestes encaminhamentos, mas que em nenhum período as pastas deixaram de ser encaminhadas e analisadas por todos os membros do conselho. O Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) informou que sentiu muita dificuldade em entender a arrecadação mensal do condomínio e que não recebeu a pasta de Agosto de 2017. O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) Síndico, informou e mostrou que a pasta de Agosto de 2017 somente recebeu na data de ontem do conselheiro Sr. Marcelo Barboza Guimarães (Apto 401). O Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) disse então que poderia a pasta lhe ter sido entregue no dia de hoje (26/09/2017) para análise antes da Assembleia. Que diante da ausência desta pasta e a sua consequente análise o mesmo não poderia emitir um parecer final quanto ao período 2016/2017 e que teria emitido diversas outras recomendações ao Síndico em seus pareceres e que muito deles não obteve a devida resposta e ou a sua implementação. Recomendações tipo a alteração do recolhimento de lixo de 02 (Duas) vezes ao dia, para somente 01 (Uma) economizando desta forma energia elétrica e deixando o elevador mais tempo liberado para uso dos condôminos. Que não teve a prestação de contas de cota extra arrecadada logo da entrada do Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) no cargo de Síndico em 2014 para suprir o conserto de diversos equipamentos que se encontravam avariados, tendo sido a cota extra, convencionada em 05 (Cinco) parcelas somando R$ 1.800,00 (Um Mil e Oitocentos Reais) por apartamento, totalizando uma arrecadação de R$ 57.600,00 (Cinquenta e Sete Mil, e Seiscentos Reais), tendo a época o Dr. Paulo Assed (Apto 1002) solicitado colocar em ata esta prestação de contas, e que esta prestação de contas não houve. Que em 2015 solicitou que os Balancetes fossem mais detalhados, não tendo noção da arrecadação do condomínio. Que em 2016 passou a receber balancetes especificando a arrecadação nas pastas. Que foi pago à Total Fit um valor de Dois Mil e Poucos Reais, não detalhando o que fora pago. Que em 2014 foi pago um Cupom Fiscal à Super Center de Campos dos Goytacazes, estando o Cupom bem apagado, mas que ele entenderia que seria Walmart e que imaginava que esta despesa seria relativa a uma ceia de Natal ocorrida no Salão de Festa. O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) informou que já havia dado os esclarecimentos ao Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) que este Cupom Fiscal referia aos diversos enfeites de Natal que fora comprado para repor e complementar os já existentes na decoração dos Jardins e Portaria e que seria um absurdo imaginar tal despesa como ceia de natal. Que em um determinado Mês a arrecadação foi menor do que o montante do que foi pago, sendo isso impossível. Que em Janeiro de 2016 consta 10 Mil Reais em arrecadação por meio de um depósito e somente R$ 7.500,00 (Sete Mil e Quinhentos Reais) entrou no banco.

O Condômino Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) indagou se as considerações feitas foram respondidas e o Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) afirmou que sim. Que em Maio de 2016 recomendou que fosse marcado Assembleia. Que em Fevereiro de 2016 em uma Nota de Espaço e Lazer Piscinas a soma das Notas apontou uma diferença de algo em torno de R$ 32,00 (Trinta e Dois Reais). Que foi pago ao prestador de Serviços JR Serralheria, NF 441 em duplicidade. Que em despesas com a NET era pago um valor de Internet e que o Condomínio não usava internet e somente depois passou a ser disponibilizado sinal no Play, Salão e Academia. Que ocorreu um pagamento na fatura da NET com programa de Pay Per View para o jogo de Flamengo e Botafogo, não sabendo por quem foi usado e se foi reembolsado ou contestado a fatura. Que em Nota Fiscal de Serviços de Bombas, sem especificar em qual bomba foi realizado o reparo e se não valeria a pena comprar outra ao invés de reparar. Que em Novembro de 2016 fora pago em atraso contas da NET, Águas do Paraíba, CEG e Ampla, totalizando R$ 1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais) em multas e Juros e que tinha dinheiro em caixa não sendo necessário pagar juros. Que entre outras recomendações fora adquirido alicate, ferramentas, lona, cabinho, pen drive e 100 lâmpadas e que o condomínio não usa tantas lâmpadas. Que recomendou marcar Assembleia. Que deveria expor a

situação de inadimplência, mais a relação do que existe. Que constatou várias utilizações do salão de Festas, não tendo o detalhamento no Balancete, e estranhamente só observou a dele. Que em Janeiro de 2017 teve inadimplência nas contas de água, luz e gás somando mais R$ 750,00 (Setecentos e Cinquenta Reais) em multas e juros desnecessários. Que em Maio de 2017 houve inadimplência da Ampla, pagamento de seguro sem constar cópia da apólice a que se referia. Que em Maio de 2017 fora celebrado acordo com Atlas Schindler para regularização de pendências. Que por tudo isso ele faria as recomendações e que não foram respondidas, empurrando para frente e que o contador iria lhe passar as explicações, desta forma não podendo ele elaborar um relatório final.

O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) disse que deveria estar havendo por parte do Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) uma falta de memória, que, pois, diversas vezes prestou esclarecimentos por todas estas recomendações, algumas vezes inclusive na sala da residência do Sr. Leonardo (Apto 1502). Solicitou ao Secretário a leitura de uma carta reposta apresentada pela contadora da gestão anterior, o que foi lido pelo Secretário e anexada uma cópia a presente ata.

O Dr. Roberto D´affonseca Monteiro (Apto 102) interpelou solicitando proferir suas considerações.

Voltando a palavra ao Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) e dizendo ter sido o Sr. Leonardo (Apto 1502) Subsíndico em gestões anteriores e participando em outros mandatos e que nunca alegou ou fez nada quando foi sub e agora sempre questiona qualquer coisa. Informou que durante sua gestão até cheque sem fundos o condomínio deu à Águas do Paraíba de uns R$ 12.000,00 (Doze Mil Reais) mais ou menos. Colocado à disposição o contador para esclarecer todas as considerações feitas. Que em relação ao pagamento em duplicidade foi contatado o Sr. Júnior e imediatamente o mesmo ofereceu compensar o valor pago na próxima fatura e assim foi feito. Que apresentou ao Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) um papel detalhando e explicando todos os serviços e os porquês dos reparos nas bombas. O Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) alegou que não recebeu este papel. O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) que conforme já explicado falou que o cupom do Walmart se referia a compra de produtos para decoração de Natal do prédio. Que o contador sempre apresentou explicações a todas as solicitações feitas pelo Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502).

O Condômino Dr. Luiz Sardinha (Apto 1001) disse que era obrigação do Síndico prestar contas e explicações de sua administração e sendo interpelada pela Presidente quanto à ordem para fazer uso da palavra.

A Presidente solicitou ao Contador as explicações em relação a contabilização das Notas Fiscais e o mesmo informou que por regra, a contabilização tem que constar se o documento é de receita ou despesa, informar a conta contábil a ser apropriada, o local ou a identificação da instituição ou fornecedor que realizou a despesa ou a receita, o seu valor e data, mas que não é necessário detalhar pormenorizado os itens por exemplos adquiridos em uma Nota Fiscal, mas uma descrição que identifique a que se refere.

O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) citou algumas das recomendações feitas pelo Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) tipo valor de compra de Água Mineral para academia com o valor de R$ 1,00 (Um Real) mais caro do que algum fornecedor que o Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) possuí e que o atual que já fornece ao condomínio sempre forneceu

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
85
Carimbado Eletronicamente

água a qualquer horário e em toda solicitação, nunca questionou a qualidade ou a validade dos galões e sempre trocando sem custos os danificados e vencidos, e que na administração passada até o bebedouro que existia na entrada de acesso da escada na portaria foi roubado. Que o contador recebeu as diversas recomendações apresentadas pelo Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) e as respondeu muitas vezes por e-mail encaminhados ao Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) Síndico nos pontos e considerações que cabiam a parte contábil.
O Sr. Daniel Baltazar (Contador) pediu a palavra e ressalvou e explicou como contabilizou o evento citado nas recomendações do Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) e informou que na pasta do mês seguinte constava explicações quanto o fracionamento da contabilização dos 10 Mil Reais em 02 (Duas) etapas de R$ 7.500,00 (Sete Mil e Quinhentos Reais) e R$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos Reais).

Pedindo a Palavra o Secretário Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) detalhou a explicação deste depósito dos 10 Mil Reais e relatado que após identificação do contador da contabilização pelos documentos que somavam o valor de R$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) e no extrato da conta bancária somente figurava R$ 7.500,00 (Sete Mil e Quinhentos Reais), o Sr. Roberto foi a agência da CEF e procurou pelo Gerente pedindo explicações sobre o porquê da entrada de tão somente R$ 7.500,00 (Sete Mil e Quinhentos Reais) já que possuía uma cópia de um depósito de R$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos Reais) que não figurava no extrato. Explicado pelo Gerente, após checar em sistema, que quando o depósito fora feito, ocorreu algum erro na máquina ao aceitar o envelope, ficando este envelope bloqueado e lacrado para posterior processamento e que foi efetuado telefonema ao Condomínio comunicando o erro e solicitado comparecer ao Banco para verificação e abertura do envelope para processamento. O que na data foi feito e creditado o valor na conta. Passado a informação ao contador e contabilizado. Fazendo uso da palavra o Secretário afirmou que presenciou por diversas vezes o Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) receber as considerações do Dr. Leonardo Terra (Apto 1502) e ter solicitado ao Contador explicações e presenciar o Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) ter dado explicações ao Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) inclusive citando como exemplo de uma destas reuniões informais junto as arquitetas que visavam elaborar projeto para a reforma do Play Ground.

Solicitado a Palavra o condômino Gustavo Amoy (Apto 1402) comenta sobre a questão que quando de pagamentos em atraso de contas que Roberto deve reemitir o boleto brigando pelos ajustes, reemitindo os boletos sem multas e juros, ou seja isentando esta cobrança pela contestação.

O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) cita como exemplo um problema que está atualmente tendo com a Ampla em sua fazenda e que briga mesmo para contestar a conta e que em alguma das vezes não aceitando a contestação o boleto tem que ser pago com multas e Juros e que por diversas vezes nestas contestações junto à Águas do Paraíba para o condomínio obteve descontos de R$ 7.000,00 (Sete Mil Reais) a exemplo em uma conta errada que veio no valor de R$ 22.000,00 (Vinte e Dois Mil Reais), superando em muito o valor por ventura da multas e juros já pagos. Em outra oportunidade contestou outra conta da Águas do Paraíba obtendo mais um desconto de aproximadamente R$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais).

O condômino Dr. Roberto D´affonseca Monteiro (Apto 102) pediu a palavra e elogiou o detalhado trabalho que o seu colega e outro membro do Conselho Fiscal, Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502), destacou e lamentou que somente na data de ontem que tomou conhecimento e recebeu cópia destas diversas recomendações relatadas pelo Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) e que no seu entendimento muitas desta alegações são de caráter administrativo a

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
86
Carimbado Eletronicamente

exemplo, por que e quando um determinado porteiro dormiu, compra de água por diferença de 1 Real, Especificar onde fora instalado plantas no Jardim em compras de reposição das mudas mortas e etc, seriam estas ponderações menores e que em nada macularia a administração do Sr. Roberto Martins (Apto 1501), e que em sua análise enumerou 02 (Dois) itens que entende ser de natureza financeira e consequentemente importantes, citando a exemplo o tal pagamento em duplicidade ao Serralheiro Jr, e a identificação e entrada no banco do valor de R$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos Reais) do depósito identificado como falha da instituição bancária, e ambos já explicados e solucionados e que de sua parte e análise havia emitido parecer favorável à aprovação das contas do período de 2014 à 2017.

O Condômino Dr. Luis Sardinha (Apto 1001) indagou ao Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) o porquê que o mesmo não marcou assembleias nas outras épocas. Sendo explicado pelo Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) que priorizou ajustar e consertar as coisas erradas e quebradas no prédio e o tempo foi passando e novos problemas surgindo, tipo a queda das placas de Granitos, ajustes necessários em função de uma intimação fiscal com a Prefeitura e que o tempo foi passando e o mesmo envolvido na solução dos problemas admitiu o erro de não ter convocado. Explicação esta que não foi aceita pelo Dr. Luis Sardinha (Apto 1001) e avalizada pelo Condômino Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) e afirmando que o Roberto " Foge de deixar de ser Síndico ".

O Condômino Dr. Marcos Bousquet (Apto 1301) informa que solicitou ao Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) para que marcasse Assembleia e que o mesmo não o fez.
O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) e o contador informam estar com as contas em dia e em ordem.

Colocado em votação sobre a aprovação das contas do período de 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017 tendo anunciado o parecer dos Membros Dr. Roberto D´affonseca Monteiro (Apto 102) e Marcelo Barboza (Apto 402) com a chancela do seu parecer recomendando a aprovação e avalizada pelo Contador e o parecer do Membro Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) aprovando com as ressalvas já feitas e solicitando que fosse formalmente a ele apresentado por escrito algumas das ponderações que ele já havia enumerado e que ainda permaneceria em dúvidas e que no prazo de 15 (Quinze) dias ele enumeraria quais itens ainda gostaria de esclarecimentos. Sendo então aprovado pelo plenário as contas do período de 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017 com a pendência de esclarecer os itens ainda a serem enumerado pelo Membro Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) conforme votação abaixo :

Apto	Morador	Voto Prolatado por	Observação	Aprovação Contas com ressalvas	Aprovação Contas sem ressalvas
101	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro	Chegou após horário e não assinou a ata. Não sabe se seu voto é válido. Sendo excluído do somatório dos votos		x
102	Roberto D'afonseca Monteiro	Roberto D'afonseca Monteiro	-	x	
201	Thiago Lima Emmanuel	Thiago Lima Emmanuel	Solicitou ficar por último na hora de votar por ter adquirido recentemente seu apartamento e não conhecer as pessoas e nem a administração do prédio	ABSTEVE	
202	Valéria Cristina Mendes Santos	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
301	Marlene Oliveira do Espírito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
302	Marlene Oliveira do Espírito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
401	Marcelo Barboza Guimarães	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
402	Edalmo Nunes de Souza	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
501	Ronaldo Assed Machado	-	Sra Alessandra presente na Assembleia informa ser inquilina e não ter procuração para votar	ABSTEVE	
502	Antônio Maurício Costa	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
601	Marco Antônio de Moraes Soares	Marco Antônio de Moraes Soares	-	ABSTEVE	
602	João Francisco Gomes	João Francisco Gomes	-	x	
701	José Roberto Ramos Menezes	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
702	Cesar Augusto Jalles Moço	Marcos Vinícius Hatala Jalles Moço	-		x
801	Ronaldo Oliveira Fernandes	Márcia Gomes Barcelos	-	x	
802	Sérgio Batista Ramos	Sérgio Batista Ramos	-	x	
901	Leonardo dos Santos Barboza	Leonardo dos Santos Barboza	-	x	
902	Bruno Felgueira Dauari	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
1001	Luiz Fernando Sardinha	Luiz Fernando Sardinha	-	x	
1002	Vera Ribeiro Gomes de Miranda Assed Estefan	Bruno Peixoto Rangel	-		x
1101	Delvino Viana Acásio	Delvino Viana Acásio	-	ABSTEVE	
1102	Hamilton Bastos Paes	Valéria Cristina Mendes Santos	-		
1102	Alfne Parente Paes	Cristiano de Abreu Barboza	-		x
1201	Antônio de Pádua Aliaquim Araújo	-	AUSENTE	AUSENTE	
1202	Ivan Vasconcelos Marins	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
1301	Marco Antônio Vieira Bousquet	Marco Antônio Vieira Bousquet	-	x	
1302	Cristiano de Abreu Barboza	Cristiano de Abreu Barboza	-	x	
1401	Carlos José Vieira Barboza	Carlos José Vieira Barboza	-	x	
1402	Gustavo Amoy Freitas	Gustavo Amoy Freitas	-	x	
1501	Roberto de Queiróz Martins	Roberto de Queiróz Martins	-		x
1502	Luciene Andrade dos Santos	Leonardo Terra de Almeida Filho	-	x	
1600	Demency Frecho Neves	Valéria Cristina Mendes Santos	-		x
					x
SOMAS		-	NÃO Validando Voto Apto 101, mas na tabela demonstrando sua intenção de voto	11	15

Sendo então as contas do período de 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017 aprovadas por 26 votos sendo 11 solicitando os esclarecimentos das ressalvas e 15 aprovando sem ressalvas, com a ponderação de não valer o voto da Apartamento 101 por ter chegado após os 10 minutos permitidos para assinatura da Lista de Presença conforme o determinado nos Artigos 9º e 13º da Convenção Condominial do Edifício Diamond Tower.

O Contador, pediu a palavra e pediu que consignasse em ata que foi interpelado pelo Condômino Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) o indagando sobre a questão de inadimplência e o mesmo afirmou estar tudo certo e ok e que seria questionado na justiça por tal declaração. O mesmo explicou a forma dos procedimentos de cobrança do Banco Itaú não serem ideais e que o banco não fornecia informações passadas e daí sugerido a mudança da conta para a CEF e que o sistema de cobrança da CEF emite relatórios gerenciais sobre a administração da carteira.

O Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) informou de que houve um acordo no mês de Agosto de 2017 com a compensação dos débitos da cobertura. Informando ser este acordo pendente de aprovação em Assembleia e que o mesmo seria nulo. O Síndico Sr. Roberto Martins (Apto 1501) alega estar o acordo instrumentalizado e contabilizado, estando assim tudo pago, sendo assim válido e financeiramente interessante para o Condomínio em função das diversas cobranças feitas

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
88
Carimbado Eletronicamente

pelo Sr. Luis Chrysantho Neves (Apto 1600 – Cobertura) acerca dos custos, danos e reparos causados no apartamento da cobertura serem infinitamente superiores aos valores a ele cobrado. O Dr. Marcos Bousquet (Apto 1301) indagou sobre a cobrança dos valores com multas e juros e da possibilidade de auditar tal acordo. O Condômino Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) leu os termos do acordo e fotografou o documento do recibo de acordo, o qual passa o instrumento deste termo de acordo a fazer parte da presente ata. Os Condôminos Sr. Cristiano Barboza (Apto 1302) e Dr. Marcos Bousquet (Apto 1301) alegam fundamentalmente pelos descontos concedidos em multas e juros que o Roberto não teria poderes para realizar tal acordo, sendo, portanto, nulo e que teria que ser colocado em Assembleia para aprovação deste acordo. Alegaram os mesmos em função do acordo celebrado com o Apto 1402 (Na época de Maurício da Meta Imóveis) com o valor de R$ 13.000,00 (Treze Mil Reais) em multas e Juros. Para manter a ordem a Presidente interviu na discussão que se acalorava em relação aos Juros e solicitou ao advogado a explicação quanto a legalidade das taxas de juros.Com a palavra Dr. João Paulo Granja de Abreu (advogado presente na Assembleia) falou sobre o acordo e informou ser essencial o aval e aprovação de uma Assembleia para tal celebração. Falou sobre as questões legais da cobrança de valores de juros e multas, muitas vezes estipulados nas convenções de condomínio em patamares muito superiores ao estabelecido nas atuais leis e em julgados e sendo o percentual de 1% (um ponto percentual) estipulados a título de Juros e 2% (Dois pontos percentuais) estipulados a título de multa e que a multa somente pode ser cobrada 1 (uma) única vez no débito, diferente dos juros que podem ser mensais.
Retomando a palavra o Condômino Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) declara ser o acordo com o Apto da Cobertura nulo e pedindo anular o voto desta unidade. O Sr. Roberto Martins (Apto 1501) Síndico, protestou e afirmou que fez e que o acordo e que o mesmo é válido, o plenário e a Presidente não se manifestaram. O Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) indagou ao Secretário sobre os danos causados a Cobertura, o mesmo informou que no telhado já existiam vazamentos e que após a queda das pedras de granito e a consequente necessidade do reparo com a instalação de andaimes, cordas de escalada o telhado fora muito danificado piorando e aumentando os vazamentos e consequentes danos ao apartamento da cobertura. Solicitado pelo condômino Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) sobre a questão do acordo celebrado com a cobertura, foi pelo secretário explicado que participou e presenciou por diversas vezes o Síndico tentar receber estas diferenças de contas condominiais do Sr. Chrysantho e em todas as vezes o mesmo também apresentou seus custos em reparações aos danos causados ao seu apartamento e a conclusão do restante das coisas do telhado e da varanda (Granito) em valores muito superiores aos cobrados pelo Síndico, portanto já que solicitado a opinião citou ser o acordo financeiramente interessante para o condomínio.

Pela Presidente Dra. Márcia Gomes Barcelos (Apto 801) foi solicitado explicações ao Dr. João Paulo Granja (Advogado presente na Assembleia) sobre a possibilidade do Síndico em não ter realizado assembleias para eleição e permanecido no cargo ter tomado estas decisões se o mesmo pode responder legalmente pelos atos praticados. Pelo advogado foi dito que o condomínio não pode ficar acéfalo e mesmo que de forma da ilegal o mesmo segue representando o condomínio. Em função do tempo elevado em discussão e a falta de ordem no plenário a Presidente novamente interviu e informou exemplificando as taxas de juros elevadas estipuladas na convenção que seria necessário realizar Assembleia ajustando estas taxas aos patamares permitidos por leis pois estava a nossa convenção desatualizada e no futuro podendo gerar demandas judiciais contra o próprio condomínio e por somente havermos discutido o item sobre a aprovação das contas dos períodos de 2014/2017 das pautas, foi proposto pela Presidente Dra. Márcia Gomes Barcelos (Apto 801) que invertesse a ordem passando os itens de Eleição de Síndico e Subsíndico (Item 04 no Edital emitido pelo Síndico e Item 06 no Edital emitido pelos Condôminos), sendo a inversão aceita por todos.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
89
Carimbada Eletronicamente

Pedido a palavra o Condômino Dr. Marcos Bousquet (Apto 1301) iniciou a apresentação de projeto e fez consideração do porquê ter escolhido o prédio Diamond Tower para morar, informou ter tentado se aproximar da administração do prédio e tendo dificuldades com o Síndico o Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) e mais facilidade com o Subsíndico Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302), sendo por este muito bem recebido. Que fez a convocação para realização de Assembleia convocada por condôminos objetivando o bem e em prol do prédio e da coletividade. Que por estes motivos procurou e solicitou procuração a Sra. Aline Parente (Apto 1102), mas que fez questão de incentivar e convidar a todos para comparecer a Assembleia. Citou que teve uma discussão calorosa com o Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) na portaria do prédio. Que selecionou e apresentaria a seguir diversas imagens do prédio em que moramos. Citadas a seguir e enumerando as coisas que entende estarem erradas (Imagem da fachada do prédio Diamond Tower no site da AVM, citando o prédio como um "super prédio" / Brinquedoteca parecendo um chiqueiro imundo e com os brinquedos danificados / Garagem G1 com vazamentos e necessitando de pintura / Tampa de bueiro na Cisterna / Vidros na Garagem podendo acidentar crianças / Elevador maltratado e com Luminária que ficou caída por vários dias / Porta do elevador sem manutenção / Fios e cabos passados externamente pelo prédio parecendo uma " favela " / Presença de animais silvestres, o que não é permitido e comentou que o prédio é conhecido " na Rua " por ter uma gaiola no corredor / Existência de diversas caixas e brinquedos na sala de cinema / Lift do projetor aberto na sala de cinema / Existência de brinquedos que antes estavam no cinema foram movidos para salão de festas / Saída de emergência com obstruções e armário no corredor do 15º andar / Escadas obstruídas) Ou seja , será que estamos preparados para 2023 ? Falta cuidado no prédio. Informa que solicitou ao Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) estas correções.

O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) alega ser correto estas ponderações, cita que seria um mimo a imposição de obras no Play a serem realizadas segundo a vontade dos Condôminos Cristiano (Apto 1302) e Dr. Marcos (Apto 1301).

A esposa do Dr. Marcos Bousquet (Apto 1301) a Sra. Andrea Dias Bousquet, fez uso da palavra de forma bastante enfática que o Sr. Roberto divulga ser a obra do Play uma obra de 400 mil Reais, não sendo esta a realidade, que o prédio parece uma favela, e que trata os funcionários da portaria com muito desrespeito.

O Condômino Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) alega ter o Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) gastado todo o dinheiro que fora arrecadado com o acordo de "Maurício do 1402 " e consumido com todos estes aumentos e que o Sr. Roberto não quer largar o osso de ser Síndico.

O Condômino Dr. Gustavo Amoy (Apto 1402) fez uso da palavra e declarou que após quitar a inadimplência do Apto 1402, que recentemente adquiriu, foi impedido pelo Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) Síndico a " entrar no prédio " e que tem este fato gravado, e que teve que aguardar uma medida judicial proposta pelo Maurício da Metta Imóveis de reintegração na posse e somente após a notificação do oficial de Justiça ao Sr. Roberto pode ter acesso ao prédio, e que a referida ação encontra se na mesa do Juiz, Dr. Heron, para despacho e que em sua opinião o condomínio perderia esta ação. Declarou que o Sr. Roberto Martins (Apto 1501) trata as pessoas e o condomínio como se seu fosse, impedindo o direito de ir e vir das pessoas.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
90
Carimbado Eletronicamente

O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) falou alertando ao Dr. Gustavo Amoy (Apto 1402) que o Maurício havia declarado ter vendido o apartamento para um delegado da Polícia Federal e não para ele Gustavo.

O Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) solicitou ao Advogado Dr. João Paulo Granja que o mesmo poderia falar sobre esta ação, pois sendo ele advogado do Condomínio nesta ação, poderia dar melhores esclarecimentos.

Indagado pela Presidente, em virtude da inversão do item da pauta, se existia algum candidato postulando concorrer ao cargo de Síndico e Subsíndico. Foi declarado pelo Sr. Roberto de Queiróz Martins (Apto 1501) a sua intenção de disputar ao cargo de Síndico com a colaboração do Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) ao cargo de Subsíndico, e a Sra. Julie de Souza Gomes Abreu Barboza (Apto 1302) a sua intenção de disputar ao cargo de Síndica com a colaboração do Dr. Marcos Bousquet (Apto 1301) ao cargo de Subsíndico. Sendo então desta forma formado 02 (Duas) chapas existentes a disputar a eleição. Ficando a Chapa 01 do Sr. Roberto Martins e a Chapa 02 da Sra. Julie.

Fazendo usa da palavra o Secretário o Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) solicitou aos presentes que a votação fosse realizada pela ordem das unidades de apartamentos e que cada Condômino votasse pacientemente e na ordem permitindo ao mesmo anotar detalhadamente cada voto e registrando os mesmos em uma planilha no computador para soma e resultado da votação.

Fica anexado a presente ata, a planilha acima citada contendo nominalmente TODOS os apartamentos NA SEQUÊNCIA em que os votos e as intenções de em quem votar, se deram.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
91
Carimbado Eletronicamente

Apto	Morador	Voto Prolatado por	Eleição Síndico Chapa RM	Eleição Síndico Chapa Julie	Observação
101	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro		X	Chegou após horário e não assinou a lista. Artigo 9 e 13 Convenção / O próprio declarou não saber se poderia votar e informado pelo Secretário que segundo a convenção em seus artigos 9º e 13º não seria o seu voto válido, indagado mesmo prolatado qual seria a sua intenção em qual chapa votar.
102	Roberto D'afonseca Monteiro	Roberto D'afonseca Monteiro	X		-
202	Valéria Cristina Mendes Santos	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
301	Marlene Oliveira do Espirito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
302	Marlene Oliveira do Espirito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
401	Marcelo Barboza Guimarães	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
402	Edalmo Nunes de Souza	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
501	Ronaldo Assed Machado	-	ABSTEVE		Sra Alessandra presente na Assembleia informa ser inquilina e não ter procuração para votar.
502	Antônio Mauricio Costa	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
601	Marco Antônio de Moraes Soares	Marco Antônio de Moraes Soares		X	-
602	João Francisco Gomes	João Francisco Gomes		X	-
701	José Roberto Ramos Menezes	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
702	Cesar Augusto Jalles Moço	Marcos Vinícius Hatala Jalles Moço	X		-
801	Ronaldo Oliveira Fernandes	Márcia Gomes Barcelos		X	-
802	Sérgio Batista Ramos	Sérgio Batista Ramos		X	-
901	Leonardo dos Santos Barboza	Leonardo dos Santos Barboza		X	-
902	Bruno Felgueira Dauari	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
1001	Luiz Fernando Sardinha	Luiz Fernando Sardinha		X	-
1002	Vera Ribeiro Gomes de Miranda Assed Estefan	Bruno Peixoto Rangel	X		-
1101	Delvino Viana Acásio	Delvino Viana Acásio	ABSTEVE		-
1102	Hamilton Bastos Paes	Valéria Cristina Mendes Santos	X		Analisar de quem é a propriedade do imóvel para saber qual procuração terá valor e consequentemente qual voto computar.
1102	Aline Parente Paes	Cristiano de Abreu Barboza		X	
1201	Antônio de Pádua Aliaquim Araújo	-	AUSENTE		AUSENTE
1202	Ivan Vasconcelos Marins	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
1301	Marco Antônio Vieira Bousquet	Marco Antônio Vieira Bousquet		X	-
1302	Cristiano de Abreu Barboza	Cristiano de Abreu Barboza		X	-
1401	Carlos José Vieira Barboza	Carlos José Vieira Barboza		X	-
1402	Gustavo Amoy Freitas	Gustavo Amoy Freitas		X	-
1501	Roberto de Queiróz Martins	Roberto de Queiróz Martins	X		-
1502	Luciene Andrade dos Santos	Leonardo Terra de Almeida Filho		X	-
1600	Demency Frecho Neves	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
			X		
201	Thiago Lima Emmanuel	Thiago Lima Emmanuel		X	Solicitou ficar por último na hora de votar por ter adquirido recentemente seu apartamento e não conhecer as pessoas e nem a administração do prédio. Prolatou seu voto após abstenção e gerando um cenário de empate erroneamente, prolatando posteriormente seu voto na chapa Julie com o objetivo de desempatar tendo em vista a inexistência na convenção critério para desempate.

Após prolatado todos os votos e a digitação da presente planilha espelhando estas intenções de votos, foi divulgado por este Secretário um cenário de empate com 14 votos a cada chapa, cujo cenário este se e somente se configurou por um erro de digitação da intenção de voto do Apartamento 1002 (Vera Ribeiro Gomes de Miranda Assed Estefan) proferido por Bruno Peixoto Rangel declarando seu voto à chapa de Roberto, mas digitado na planilha na coluna da chapa Julie e estando o voto do Apartamento 1102 (Aline Parente Paes) nesta assembleia representado por 02 (Duas) procurações distintas intencionando os votos cada uma em uma chapa. Como no momento da Assembleia a Sra. Julie de Souza Gomes Abreu Barboza declarou estar ao telefone com a Sra. Aline Parente e que a mesma informava ter a escritura do imóvel em seu nome e oferecendo que o Secretário falasse com a mesma ao telefone para dirimir tal dúvida, de modo a que fosse possível atribuir corretamente o voto do procurador que representasse o proprietário do imóvel, mas ao oferecer tal telefone a bateria do celular terminou sua carga impossibilitando esta identificação. Tendo por base a análise da Convenção do Condomínio em seus artigos 9º e parágrafo 1º e Artigo 13º determinando que o voto teria que ser prolatado pelo Condômino (Sinônimo de Proprietário), ou na possibilidade de uma unidade pertencer a mais de um proprietário, escolhido entre os mesmos quem representaria a unidade perante o Condomínio, foi então selecionado o voto na chapa Julie, neste momento em simulação, por imaginar ser a Sra. Aline a proprietária do imóvel reforçado pela tentativa de prestar tal esclarecimento ao telefone, mas ainda pendente de comprovação. Em relação ao voto do Apartamento 101 (Dr. Evaldo Luiz Cretton Ribeiro) ter o próprio Dr. Evaldo indagado da validade de seu voto poder valer em função do seu horário de chegada e a não assinatura da lista de presença e a confirmação do estabelecido na convenção ter sido ratificado por este secretário, e estar sendo demonstrado a sua intenção de voto na chapa Julie.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
92
Carimbado Eletronicamente

Por estes motivos o cenário de empate ficou configurado de forma errada pela digitação do voto do Apartamento 1002, restando elucidar a real propriedade do Apartamento 1102 (Aline Parente) para poder determinar qual procuração seria válida e assim aceita para votar e computar corretamente em qual chapa seria validado o voto desta unidade e a retirada do voto do Apto 102 (Dr. Evaldo Cretton) da somatória para fechamento final da contagem.

Segue em anexo a imagem da planilha no momento da digitação do Cenário de EMPATE.

Apto	Morador	Voto Prolatado por	Eleição Síndico Chapa RM	Eleição Síndico Chapa Julie	Observação
101	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro		X	Chegou após horário e não assinou a ata - Art 9 e 13 Convenção / O próprio declarou não saber se poderia votar e informado pelo Secretário que segundo a convenção em seus artigos 9º e 13º não seria o seu voto válido, tendo o mesmo prolatado qual seria a sua intenção em qual chapa votar. Pendente retirar o voto desta unidade do somatório.
102	Roberto D'afonseca Monteiro	Roberto D'afonseca Monteiro	X		-
202	Valéria Cristina Mendes Santos	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
301	Marlene Oliveira do Espirito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
302	Marlene Oliveira do Espirito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
401	Marcelo Barboza Guimarães	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
402	Edalmo Nunes de Souza	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
501	Ronaldo Assed Machado	-	ABSTEVE		Sra Alessandra presente na Assembleia informa ser inquilina e não ter procuração para votar.
502	Antônio Mauricio Costa	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
601	Marco Antônio de Moraes Soares	Marco Antônio de Moraes Soares		X	-
602	João Francisco Gomes	João Francisco Gomes		X	-
701	José Roberto Ramos Menezes	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
702	Cesar Augusto Jalles Moço	Marcos Vinicius Hatala Jalles Moço	X		-
801	Ronaldo Oliveira Fernandes	Márcia Gomes Barcelos		X	-
802	Sérgio Batista Ramos	Sérgio Batista Ramos		X	-
901	Leonardo dos Santos Barboza	Leonardo dos Santos Barboza		X	-
902	Bruno Felgueira Dauari	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
1001	Luiz Fernando Sardinha	Luiz Fernando Sardinha		X	-
1002	Vera Ribeiro Gomes de Miranda Assed Estefan	Bruno Peixoto Rangel		X	Voto prolatado por erro de digitação lançado na coluna da Chapa Julie e o voto prolatado à Chapa Roberto
1101	Delvino Viana Acásio	Delvino Viana Acásio	ABSTEVE		-
1102	Hamilton Bastos Paes	Valéria Cristina Mendes Santos			Analisar de quem é a propriedade do imóvel para saber qual procuração terá valor e consequentemente qual voto computar.
1102	Aline Parante Paes	Cristiano de Abreu Barboza		X	
1201	Antônio de Pádua Aliaquim Araújo	-	AUSENTE		AUSENTE
1202	Ivan Vasconcelos Marins	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
1301	Marco Antônio Vieira Bousquet	Marco Antônio Vieira Bousquet		X	-
1302	Cristiano de Abreu Barboza	Cristiano de Abreu Barboza		X	-
1401	Carlos José Vieira Barboza	Carlos José Vieira Barboza		X	-
1402	Gustavo Amoy Freitas	Gustavo Amoy Freitas		X	-
1501	Roberto de Queiróz Martins	Roberto de Queiróz Martins	X		-
1502	Luciene Andrade dos Santos	Leonardo Terra de Almeida Filho		X	-
1600	Demency Frecho Neves	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
			X		
201	Thiago Lima Emmanuel	Thiago Lima Emmanuel			Solicitou ficar por último na hora de votar por ter adquirido recentemente seu apartamento e não conhecer as pessoas e nem a administração do prédio. Prolatou seu voto após abstenção e gerando um cenário de empate erroneamente, prolatando posteriormente seu voto na chapa Julie com o objetivo de desempatar tendo em vista a inexistência na convenção critério para desempate.
SOMAS		-	14	14	-

Ficou o plenário neste momento com várias pessoas falando ao mesmo tempo e o Secretário se ausentou da mesa para ir ao Toilette e procurando também conversar com os presentes buscando uma forma de dirimir as dúvidas existentes e tentando criar uma nova chapa única que fosse de consenso da maioria como forma de anular o cenário de empate. Após quase uns 20 minutos de apresentação de diversas propostas e nenhumas delas aceitas, o Condômino Tiago Lima Emmanuel (Apto 201) resolveu, após abster-se de votar, prolatar um novo voto na chapa Julie com o objetivo de desempatar o imbróglio formado de um cenário confuso, de empate materialmente errado na soma do computo dos votos, com este erro (Digitação do voto do Apartamento 1002 digitado erroneamente na coluna da chapa Julie) ainda não detectado, com diversas pendências a serem apuradas para poder validar os votos apresentado naquele momento e devido a inexistência na Convenção do Condomínio de um critério para desempate. Em função do cenário errôneo de

empate tendo sido anunciado um voto de desempate em um somatório da contagem dos votos presentes iniciaram um grande falatório e somente consegui absorver a presidente indagar " se então com o voto desempatou né ? " e depois declarar encerrada esta reunião e a Assembleia em aberto para discutir os demais itens da pauta.

O Secretário foi chamado pela Presidente na companhia do Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) para conferir a planilha com a digitação dos votos e ninguém, nem este Secretário, nem a Presidente e nem os demais presentes na frente da tela do computador identificaram os erros acima citados. Alguns dos presentes se ausentaram do Salão de Festas pelo avançar do horário.

Após consertado o erro de digitação (Computar o voto do Apto 1102 para chapa Roberto) e alterar o voto do Apartamento 201 da condição de ABSTENÇÃO para voto na chapa Julie e retirar do somatório o voto do apartamento 101 e não aplicar nenhum voto no Apartamento 1102 (Sra. Aline Parente Paes) pois até o momento de encerramento de impressão da presente ata não foi apresentado por nenhum dos 02 (Dois) outorgantes das procurações documentos comprobatórios da propriedade do imóvel a fim de se apurar e corretamente validar a procuração do proprietário da unidade e o consequente computo do voto prolatado por quem for válida a procuração. Portanto fica o resultado da votação apurado da seguinte forma com resultado de 15 votos na chapa Roberto (Sr. Roberto de Queiróz Martins CPF 248.593.037-68 Síndico e o Sr. Gustavo Sampaio Araújo CPF 920.596.787-49 Subsíndico) e 12 votos na chapa Julie conforme planilha anexada.

Apto	Morador	Voto Prolatado por	Eleição Síndico Chapa RM	Eleição Síndico Chapa Julie	Observação
101	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro	Evaldo Luiz Cretton Ribeiro		X	Chegou após borderô e não assinou a ata - Art. 9 e 13 Convenção / O próprio declarou não saber se poderia votar e informado pelo Secretário que segundo a convenção em seus artigos 9º e 13º não seria o seu voto válido, tendo o mesmo prolatado qual seria a sua intenção em qual chapa votar, sendo excluído do somatório dos votos
102	Roberto D'afonseca Monteiro	Roberto D'afonseca Monteiro	X		-
202	Valéria Cristina Mendes Santos	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
301	Marlene Oliveira do Espírito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
302	Marlene Oliveira do Espírito Santo	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
401	Marcelo Barboza Guimarães	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
402	Edalmo Nunes de Souza	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
501	Ronaldo Assed Machado	-	ABSTEVE		Sra Alessandra presente na Assembleia informa ser inquilina e não ter procuração para votar.
502	Antônio Mauricio Costa	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
601	Marco Antônio de Moraes Soares	Marco Antônio de Moraes Soares		X	-
602	João Francisco Gomes	João Francisco Gomes		X	-
701	José Roberto Ramos Menezes	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
702	Cesar Augusto Jalles Moço	Marcos Vinícius Hatala Jalles Moço	X		-
801	Ronaldo Oliveira Fernandes	Márcia Gomes Barcelos		X	-
802	Sérgio Batista Ramos	Sérgio Batista Ramos		X	-
901	Leonardo dos Santos Barboza	Leonardo dos Santos Barboza		X	-
902	Bruno Felgueira Dauari	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
1001	Luiz Fernando Sardinha	Luiz Fernando Sardinha		X	-
1002	Vera Ribeiro Gomes de Miranda Assed Estefan	Bruno Peixoto Rangel	X		-
1101	Delvino Viana Acásio	Delvino Viana Acásio	ABSTEVE		-
1102	Hamilton Bastos Paes	Valéria Cristina Mendes Santos			Analisar de quem é a propriedade do imóvel para saber qual procuração terá valor e consequentemente qual voto computar.
1102	Aline Parente Paes	Cristiano de Abreu Barboza			
1201	Antônio de Pádua Aliaquim Araújo	-	AUSENTE		AUSENTE
1202	Ivan Vasconcelos Marins	Valéria Cristina Mendes Santos	X		-
1301	Marco Antônio Vieira Bousquet	Marco Antônio Vieira Bousquet		X	-
1302	Cristiano de Abreu Barboza	Cristiano de Abreu Barboza		X	-
1401	Carlos José Vieira Barboza	Carlos José Vieira Barboza		X	-
1402	Gustavo Amoy Freitas	Gustavo Amoy Freitas		X	-
1501	Roberto de Queiróz Martins	Roberto de Queiróz Martins	X		-
1502	Luciene Andrade dos Santos	Leonardo Terra de Almeida Filho		X	-
1600	Demency Fracho Neves	Valéria Cristina Mendes Santos	X X		-
201	Thiago Lima Emmanuel	Thiago Lima Emmanuel		X	Solicitou ficar por último na hora de votar por ter adquirido recentemente seu apartamento e não conhecer as pessoas e nem a administração do prédio. Prolatou seu voto após abstenção e posterior declaração de voto
SOMAS		-	15	12	-

NÃO Validando Votos dos Apto 101, mas na tabela demonstrando sua intenção de voto, Apto 1102 pois até o momento de fechamento da presente ata os documentos comprobatórios da propriedade do imóvel não foram apresentados e somando o voto do Apto 201.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
94
Carimbado Eletronicamente

Por solicitação da Presidente ao Secretário pediu que constasse em ata, informação não pleiteada por ela para constar em ata durante a Assembleia, mas que gostaria de fazer constar que ouviu na explanação do Sr. Roberto Martins (Apto 1501) Síndico que enquanto relatava detalhes durante o item da pauta de (Aprovação das Contas dos períodos de 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017 que o Sr. Roberto proferiu xingamentos ao Dr. Leonardo Terra de Almeida Filho (Apto 1502) de " Moleque Safado " e não sendo este um adjetivo digno a um colaborador e membro do Conselho Fiscal.

O Secretário Sr. Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) declara haver sido instalado dentro do salão de festas uma câmera de vídeo por solicitação do Condômino Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302) para gravação da assembleia e que por promessa do mesmo daria uma cópia para o condomínio, motivo pelo qual o secretário não efetuou por sua conta uma gravação independente para auxiliar na redação desta ata, acreditando que conforme promessa do mesmo forneceria cópia desta gravação e que até o presente momento da assinatura desta ata, tal gravação não fora apresentada e ou entregue, embora diversas vezes solicitado e que todo o conteúdo expresso nesta ata procurou conter em sua totalidade tudo que foi falado e retratado na presente Assembleia e presenciado por este secretário em face de suas anotações.

Assim, foi esta ata por mim, Gustavo Sampaio Araújo (Apto 302) na condição de Secretário desta Assembleia do Condomínio Diamond Tower realizada em 26/09/2017, retratando todos os assuntos discutidos na presente Assembleia tendo por base suas anotações e controles o que facilmente poderão ser comprovados e comparados à gravação efetuada pelo Condômino Sr. Cristiano de Abreu Barboza (Apto 1302). Não tendo o Secretário mais nada a declarar, encerra a presente ata com a sua assinatura abaixo.

Campos dos Goytacazes, 26 de Setembro de 2017.

13º OFÍCIO

Gustavo Sampaio Araújo - Secretário

Márcia Gomes Barcelos - Presidente

Apartamento 101
Apartamento 102

Apartamento 201
Apartamento 202 / 301 / 302 / 401 / 402 / 502 / 701 / 902 / 1102 / 1202 / 1600 - Cobertura

Apartamento 501

Apartamento 601

Apartamento 602
Apartamento 702

Apartamento 801

Apartamento 802

Apartamento 901

Apartamento 1001

Apartamento 1002

Apartamento 1101

Apartamento 1102

Apartamento 1201

Apartamento 1301

Apartamento 1302

Apartamento 1401

Apartamento 1402

Apartamento 1501

Apartamento 1502

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
95
Carimbado Eletronicamente

13º Ofício CN Campos dos Goytacazes - RJ
Stênio Cavalcanti de Oliveira Filho Tabelião
Av. Dr. Alberto Torres, 251 - Centro - Campos dos Goytacazes/RJ -CEP 28035-581
Telefones: (22) 2722-3200 / (22) 2722-3700

AAZ55620
089524

RECONHECO POR AUTENTICIDADE A FIRMA DE: GUSTAVO SAMPAIO ARAUJO
****
EMOL: 5,51 QUATOS: 1,83 TOTAL: 7,34 EM TESTEM DA VERDADE
CONF. POR CAMPOS DOS GOYTACAZES, 04 DE OUTUBRO DE 2017
ECWF32087 RST JULIANA MONTEIRO - ESCREVENTE
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

1º OFÍCIO
serviço notarial e registral
MANOEL S. S. DE CASTRO - TITULAR / BEL. JOÃO SYLVESTRE R. DE CASTRO NETO - SUBSTITUTO
Centro Master Empresarial. Rua Gastão Machado, 66/74, CEP 28.035-120
Pq. Conselheiro, Campos dos Goytacazes-RJ. Tel.: (22) 2722-2333
E-mail: of1cio@of1ciocamposrj.com.br

090241AA131270

N.º PROTOCOLO: 00055380 LIVRO: B-744 REG.: 055380
O REFERIDO E VERDADE E DOU FÉ.

EMOLUM.:	175,49
FUNDOS	58,57
MUTUA:	14,16
ACOTERJ:	0,28
DISTRIB.:	26,18
VALOR ISS:	9,07
TOTAL ATO	283,75

CAMPOS DOS GOYTACAZES
04 DE OUTUBRO DE 2017
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECGY 54900 SSU
Consulte a Validade do Selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

JOÃO SYLVESTRE R. DE CASTRO NETO - R.E.

1º Ofício
Serviço Notarial e Registral
Bel. João Sylvestre R. de Castro Neto
Resp. Expediente
Matr. 1.007/19

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
96
Carimbado Eletronicamente

Condomínio Edifício Diamond Tower

TERMO DE ACORDO

As partes declaram haver realizado acordo visando a quitação ampla e reciproca de valores apurados de créditos a ambos lados abaixo relacionados:

Por parte do condomínio Diamond Tower, é direito receber as diferenças de valores de Cotas Condominiais (Fevereiro à Julho de 2015) e Cota Extra (Fevereiro de 2015) totalizando o valor de R$ 3.720,00 (Três Mil, Setecentos e Vinte Reais).

Por parte do condômino da cobertura, em virtude das obras emergenciais para conserto da fachada de Granito, reparada em função da queda de placas, houve danos ao telhado, acarretando vazamentos no apartamento, danificando os papéis de parede, e 02 quadros dos pintores Silvio Pinto e Gledson F. Amorelli em um dos cômodos. Quanto aos reparos realizados na fachada de Granito e devido a fixação de "Pinos" para sustentação das placas, acarretou a quebra de parte de uma destas pedras, ficando aparente esta falha no granito da varanda da unidade.

A fim de não haver uma cobrança por parte do condomínio ao condômino e também um pagamento para custeio dos reparos gerados em função dos danos do telhado, granitos, paredes e obras de arte, cujo valor era superior ao crédito que o condomínio teria a receber, ficou acertado entre as partes que o valor que o condomínio teria que receber do condômino referente a estas diferenças de cotas condominiais supriria todos os serviços já realizados pelo condômino para única e reparação das obras de arte e os demais prejuízos (papel de parede, pintura e granitos) ainda restando alguns serviços não reparados, ficariam as custas do próprio condômino, isentando o condomínio de realizar ou custear tais reparos no futuro. Da mesma forma fica o débito das cotas condominiais acima relacionadas quitado, onde ambas as partes dão quitação ampla e irrestrita aos direitos a receber e obrigações a pagar acima relatadas.

Campos dos Goytacazes (RJ), 15 de Agosto de 2017

Roberto de Queiróz Martins
Síndico

B. M. ADMINISTRADORA EMPRESARIAL E CONDOMINIAL LTDA - ME
DANIEL MOREIRA SALTAZAR
GERENTE ADM. E FINANCEIRO

Condômino Apartamento Cobertura

CONTABILIZADO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
97
Carimbado Eletronicamente

EDALMO NUNES DE SOUZA

Tabelião, Oficial de Protesto de Títulos e Documentos

Av. Alberto Torres, 371 - Lojas 1 e 2 - Tel. 2723-0344

Campos dos Goytacazes - RJ

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários e Registradores do Estado

CERTIDÃO em forma Judicial

EDALMO NUNES DE SOUZA -

Serventuário do Sétimo Ofício de Justiça, Tabelião de Notas, Oficial de Protesto de Notas Promissórias, Duplicatas e outros títulos da dívida, Oficial do Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição - 1º Sub-Distrito do 1º Distrito -Zona Urbana, nesta cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro e República Federativa do Brasil, por nomeação na forma da lei, etc.

CERTIFICA, em virtude de pedido verbal, que revendo em seu poder e Cartório, os Livros **2-AN/2-CX de Registros Gerais e Fichas**, deles a partir de **01 de Setembro de 1988**, até a presente data, nesta 6ª. Circunscrição Territorial do Registro de Imóveis, que abrange o 1º sub-distrito do 1º distrito Municipal, não consta **Ônus Reais ou Gravames**; gravando o seguinte imóvel: **Apartamento nº 1601 do Edifício situado na Rua Voluntários da Pátria nº 332, nesta cidade de Campos/RJ., 1º sub-distrito do 1º distrito Municipal, com a área privativa real de 424,060m2., vaga real de 173,988m2., área de uso comum de 144,098m2., área real total de 741,450, e fração ideal de 0,061716, inscrição nº 162.513**; em nome de(a) ***AVM INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***, devidamente registrado sob o nº. **R.3/10.762, às fls. 191 do Livro 2-AN de Registros Gerais**, em 01/07/1999. O referido é verdade e dou fé. EXTRAÍDA HOJE por mim _____, nesta data, às **16:35h.**. Eu, _____ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo e assino. ----------

Campos dos Goytacazes-RJ, 19 de Outubro de 2017.

EDALMO NUNES DE SOUZA – Oficial

Matrícula: 06/2482

CUSTAS CERTIDÃO DE REGISTRO	
CERTIDÃO	R$ 71,30
FETJ	R$ 14,26
FUNDPERJ	R$ 3,56
FUNPERJ	R$ 3,56
FUNARPEN	R$ 2,85
PMCMV	R$ 1,42
TOTAL	R$ 96,95

Poder Judiciário – TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECGT 52533 PQR
Consulte a Validade do Selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

23523

AAA 87067 12

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
98
Carimbado Eletronicamente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CAMPOS DOS GOYTACAZES- ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE CAMPOS

EDALMO NUNES DE SOUZA
TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS
TATIANA RIBEIRO GOMES DE S. SANTOS
SUBSTITUTO
AV. Alberto Torres nº, 371 Loja 1 e 2 - Centro - Campos/RJ
Tel: (22) 2723-0348 / 2734-4795

FICHA TALÃO
REGISTRO DE IMOVEIS
LIVRO 2

MATRICULA	LIVRO	FOLHA
18.983	2-BU	15

MATRÍCULA Nº 18.983 DATA: 02 de Junho de 2006.

IDENTIFICAÇÃO NOMINAL: Apartamento nº 1.102 do Edifício situado na Rua Voluntários da Pátria nº 332, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ., no 1º Sub-Distrito do 1º Distrito Municipal, com a área real privativa de 215,965m2., área de uso comum de 73,094m2. e respectiva fração ideal de 0,031306, tendo direito a 03 vagas de garagem com a área real de 86,993m2., perfazendo uma área total de 376,052m2., e respectivo terreno que mede 27,00m. de largura na frente e nos fundos por 65,50m. de comprimento de ambos os lados, com as seguintes confrontações: pela frente com a dita rua Voluntários da Pátria, por um lado com herdeiros ou sucessores de Antonio Silva Filho ou quem de direito, pelos fundos com a Avenida Maria Silva e pelo outro lado com o imóvel de D. Anna Vianna Motta ou seus sucessores, inscrito na PMCG sob nº 162.483. Cód Log nº 010014. **NOME DOMICILIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETARIO:** A.V.M.- Construções e Comércio Ltda. com sede nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ., na rua 21 de Abril, nº235, Loja 08, Centro, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 01.489.983/0001-34. **NUMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** 10.762, fls.191, Lº 2-AN da 6ª Circ.

REGISTRO Nº 01. DATA: 02 de Junho de 2006. O imóvel acima matriculado, foi adquirido por Ivan Vasconcelos Marins, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF. nº 195.963.757-68, casado sob o regime da comunhão de bens antes vigência da Lei nº 6.515/77 com Lilia Regina Lopes Marins, residente e domiciliado na Rua Voluntários da Pátria nº 332, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ., por dação em pagamento de A.M.V. Construções e Comercio Ltda, conforme Escritura de Dação em Pagamento, lavrada em 01 de Junho de 2006, nas notas do Cartório do 13º Oficio da Comarca de Campos dos Goytacazes-RJ., no valor de R$11.566,18 (onze mil quinhentos e sessenta e seis reais e dezoito centavos). Oficial Edalmo Nunes de Souza.

REGISTRO N.º 02. DATA: 29 de Outubro de 2007.O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo Apartamento nº 1102 do Edifício situado na rua Voluntários da Pátria nº 332, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ, no 1º Sub-Distrito do 1º Distrito Municipal, com a área privativa real de 215,965m2., área de uso comum de 73,094m2., e fração ideal de 0,031306 do terreno, tendo direito a 03 vagas de garagem com a área real de 86,993m2., perfazendo uma área total de 376,052m2., inscrito na PMCG. nº162483, Cód. Log. 010014, foi adquirido por Aline Parente Paes, brasileira, separada judicialmente, executiva, inscrita no CPF/MF. nº 007.025.637-30, residente e domiciliada na rua Tenente Coronel Cardoso nº 976, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ., por compra feita a Ivan Vasconcelos Marins, brasileiro, executivo, inscrito no CPF/MF. nº 195.963.757-68 e sua mulher Lilia Regina Lopes Marins, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF. nº 030.444.137-61, casados sob o regime da comunhão de bens (antes da vigência da Lei nº 6.515/77), residentes e domiciliados na rua Voluntários da Pátria nº 332, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ., conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 04 de Outubro de 2007, nas notas do Cartório do 13º Oficio desta Comarca de Campos dos Goytacazes-RJ., no valor de R$11.566,18 (onze mil quinhentos e sessenta e seis reais e dezoito centavos).O Oficial Edalmo Nunes de Souza.

7º OFICIO DE CAMPOS/RJ
ERTIDAO - MATR:00018983 - LIVRO:2BU - FLS:15
ica que revendo em seu poder e Cartório os e fichas desta Circunscrição, deles a 04/03/1953, até a presente data, não qualquer ÔNUS REAIS OU GRAVAME, que grave el a seguir relacionado: RUA VOLUNTÁRIOS ZA N 332 APT 1102.

MPOS DOS GOYTACAZES, 04 DE OUTUBRO DE 2017

EDALMO NUNES DE SOUZA - TABELIÃO

7º OFICIO DE CAMPOS/RJ
CUSTAS DA CERTIDÃO

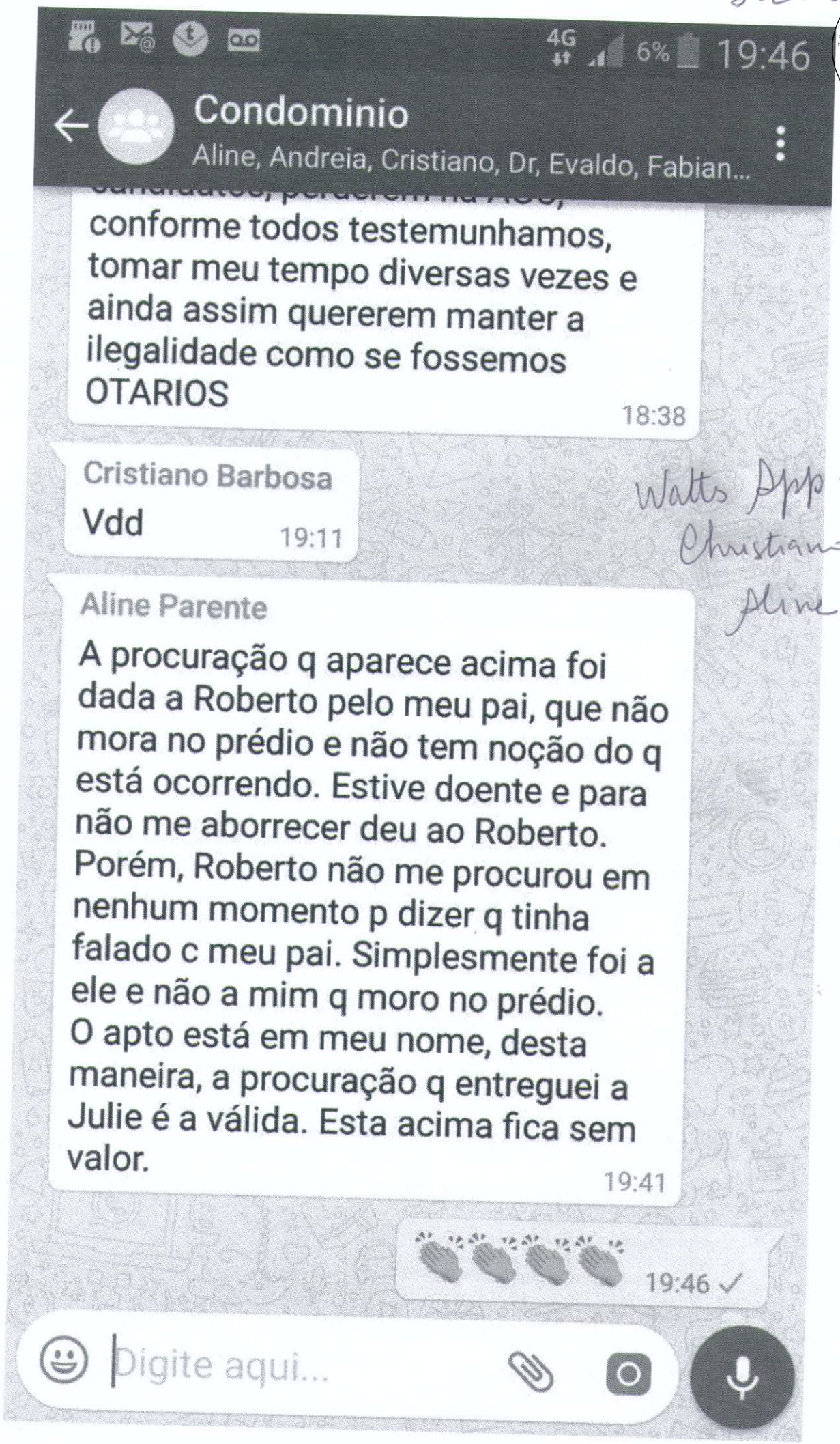
EMOLUMENTO:	R$ 71,30	FUNPERJ:	R$ 3,56
FMCMV(2%):	R$ 1,42	FUNARPEN:	R$ 2,85
FETJ:	R$ 14,26	TOTAL:	R$ 96,95
FUNDPERJ:	R$ 3,56		
VALOR ISS:	R$ 0,00		

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECGT 51349 KKK
Consulte a Validade do Selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Doc. 21

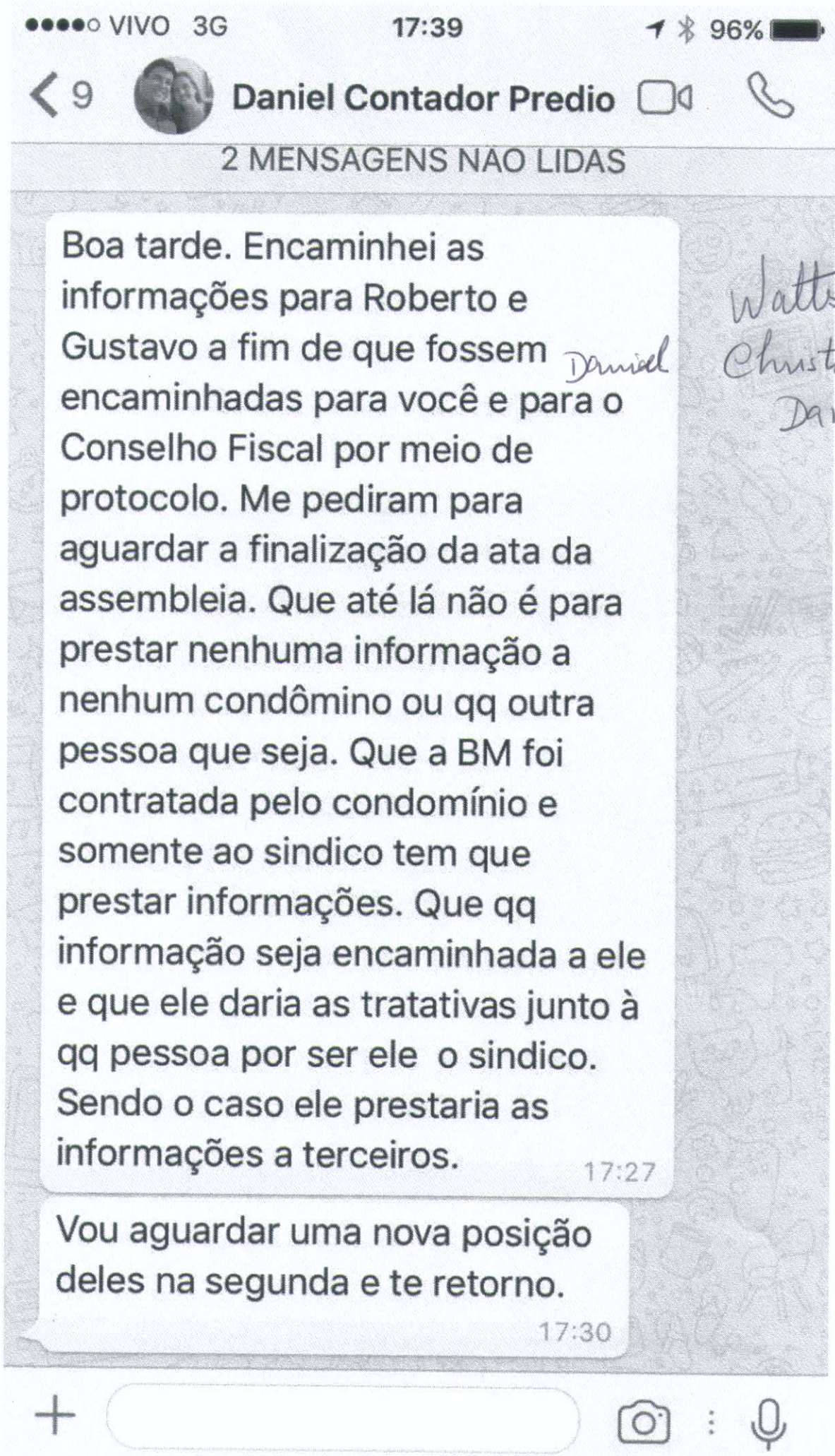
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
99
Carimbado Eletronicamente



Watts App
Christiano -
Aline.

Doc. 22

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
100
Carimbado Eletronicamente



Daniel

Watts App.
Christiano -
Daniel.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
101
Carimbado Eletronicamente

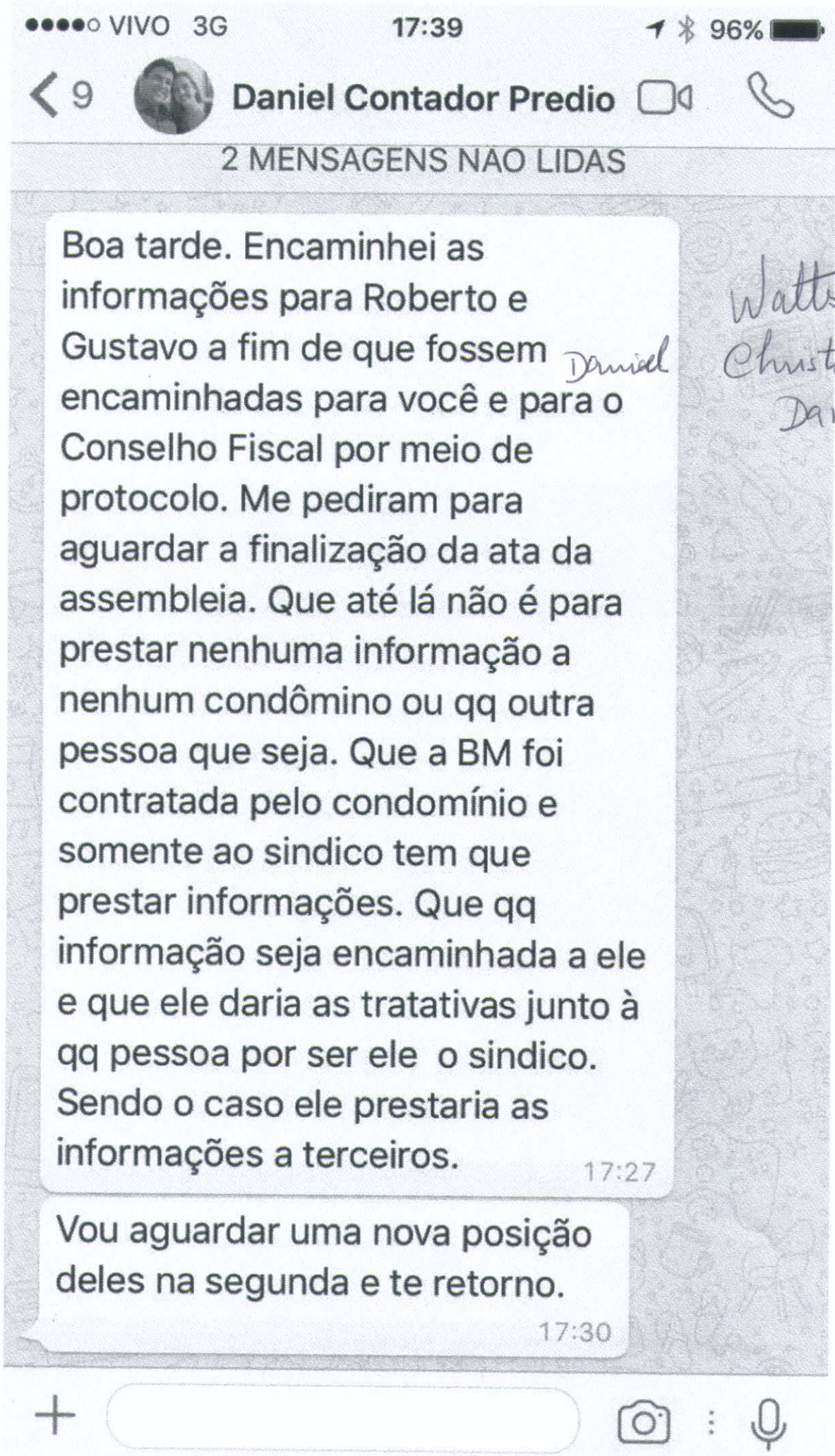
Caro Daniel,
Lamento a sonegação de informações deliberada por parte do ex-síndico e ex-sub síndico, comprovando a total falta de transparência desta gestão.
Qualquer condômino deve ter acesso à essas informações, afinal é o seu dinheiro que está em jogo.
Você é contador do condomínio, não deles ou de qualquer outro gestor.
Informo que, infelizmente, segunda-feira estarei notificando você formalmente, inicialmente de Extra-judicialmente, solicitando uma série de informações, que serão devidamente copiadas as instâncias como CRC e CFC, assim como ex-síndico e ex-sub síndico.
Lamento que você não possa cumprir a sua palavra dada a mim em Assembleia e testemunhada, e que seja envolvido, de maneira que

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
102
Carimbado Eletronicamente

comprovando a total falta de transparência desta gestão.
Qualquer condômino deve ter acesso à essas informações, afinal é o seu dinheiro que está em jogo.
Você é contador do condomínio, não deles ou de qualquer outro gestor.
Informo que, infelizmente, segunda-feira estarei notificando você formalmente, inicialmente de Extra-judicialmente, solicitando uma série de informações, que serão devidamente copiadas as instâncias como CRC e CFC, assim como ex-síndico e ex-sub síndico.
Lamento que você não possa cumprir a sua palavra dada a mim em Assembleia e testemunhada, e que seja envolvido, de maneira que pode ter gravissimas consequências, em um problema que originalmente não é seu.
Obrigado por sua atenção. 17:54 ✓

Doc. 22

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
103
Carimbado Eletronicamente



Daniel

Watts App.
Christiano -
Daniel.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
104
Carimbado Eletronicamente

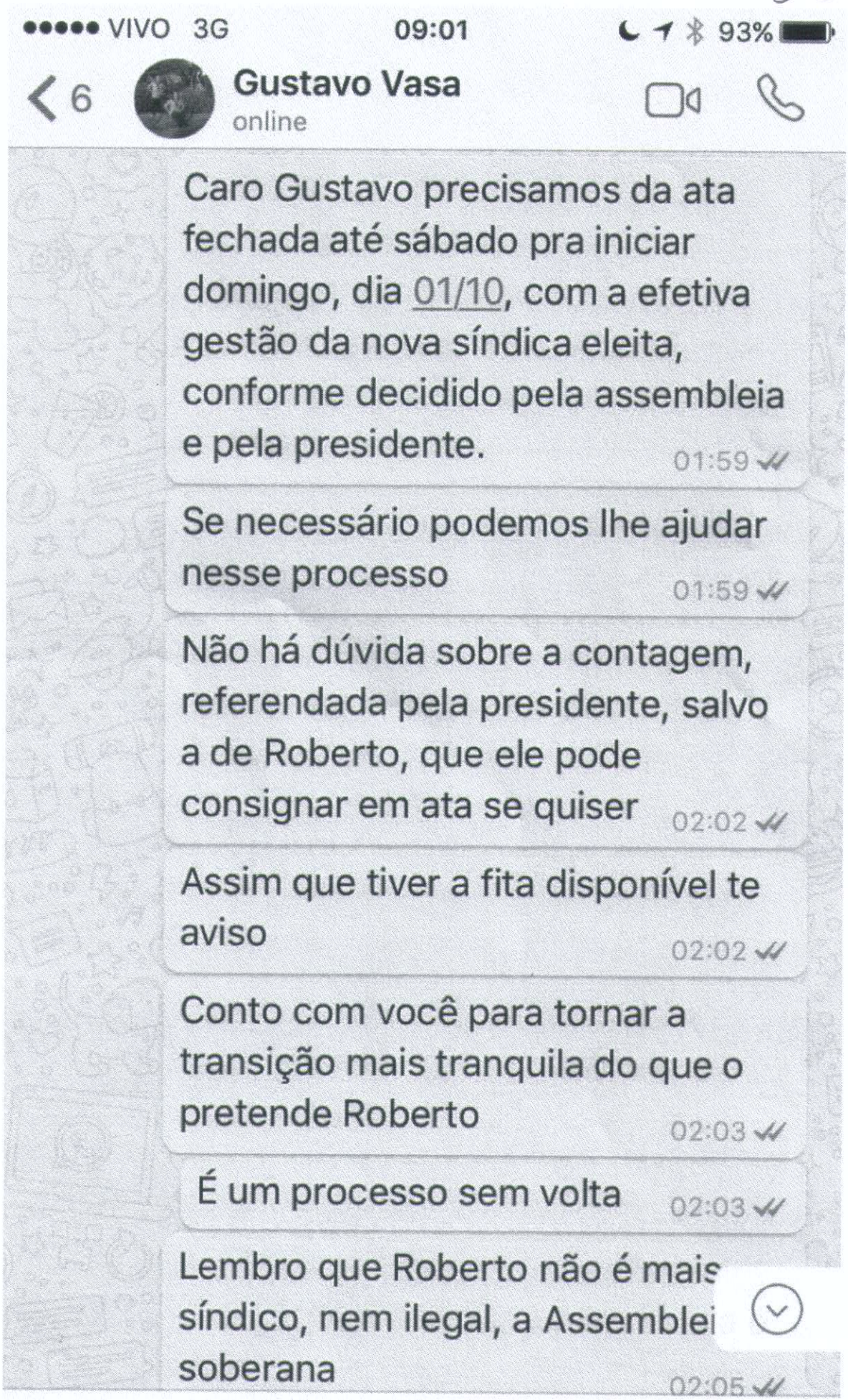
Caro Daniel,
Lamento a sonegação de informações deliberada por parte do ex-síndico e ex-sub síndico, comprovando a total falta de transparência desta gestão.
Qualquer condômino deve ter acesso à essas informações, afinal é o seu dinheiro que está em jogo.
Você é contador do condomínio, não deles ou de qualquer outro gestor.
Informo que, infelizmente, segunda-feira estarei notificando você formalmente, inicialmente de Extra-judicialmente, solicitando uma série de informações, que serão devidamente copiadas as instâncias como CRC e CFC, assim como ex-síndico e ex-sub síndico.
Lamento que você não possa cumprir a sua palavra dada a mim em Assembleia e testemunhada, e que seja envolvido, de maneira que

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
105
Carimbado Eletronicamente

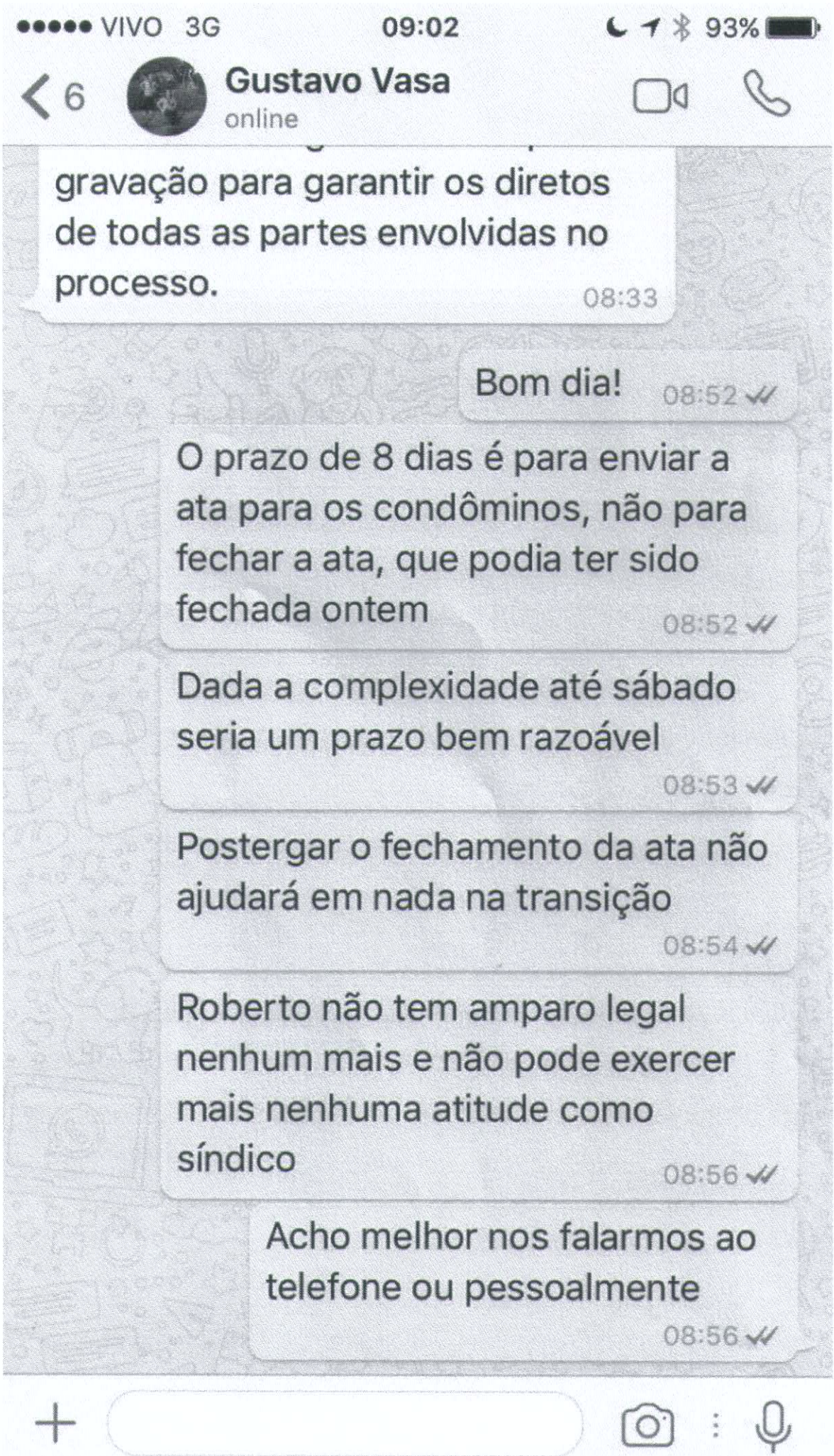
comprovando a total falta de transparência desta gestão.
Qualquer condômino deve ter acesso à essas informações, afinal é o seu dinheiro que está em jogo.
Você é contador do condomínio, não deles ou de qualquer outro gestor.
Informo que, infelizmente, segunda-feira estarei notificando você formalmente, inicialmente de Extra-judicialmente, solicitando uma série de informações, que serão devidamente copiadas as instâncias como CRC e CFC, assim como ex-síndico e ex-sub síndico.
Lamento que você não possa cumprir a sua palavra dada a mim em Assembleia e testemunhada, e que seja envolvido, de maneira que pode ter gravissimas consequências, em um problema que originalmente não é seu.
Obrigado por sua atenção. 17:54 ✓

Doc. 23.

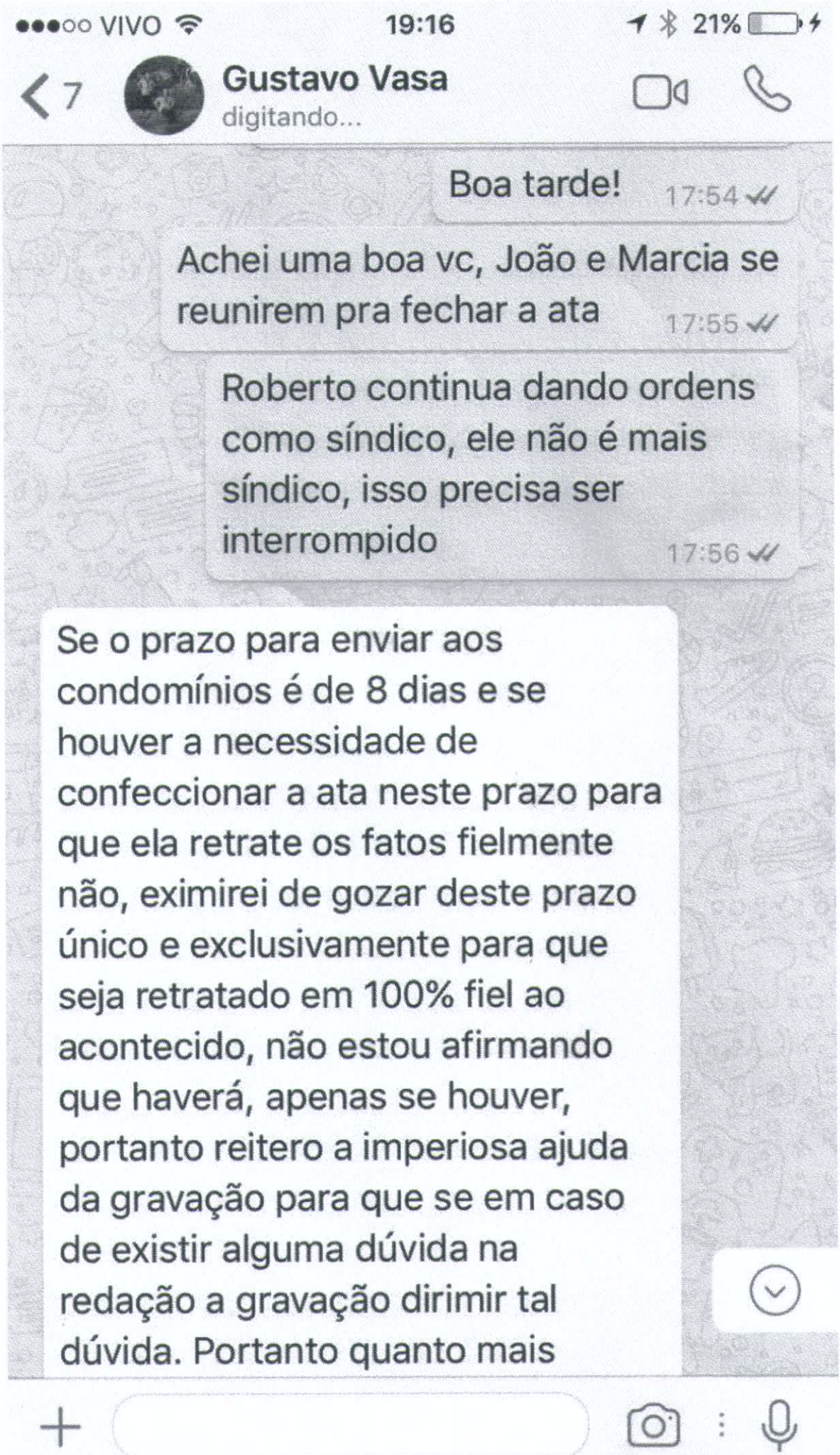
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
106
Carimbado Eletronicamente



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
107
Carimbado Eletronicamente



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
108
Carimbado Eletronicamente



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
109
Carimbado Eletronicamente

a realidade do que aconteceu e depois da ata pronta e assinada cada parte, se assim entender, que busque os seus direitos naquilo que se sentir prejudicado pois vc diz não abrir mão e que agora a coisa virou pessoal o Roberto diz o mesmo. Então acredito que vcs não chegarão a um entendimento de consenso. Mas isso são minhas opiniões e que em nada constará da ata.

18:45

Da gravação ficou pronta para me Entregar.

18:45

> **Gustavo Vasa**
> Da gravação ficou pronta para me Entregar.

E a gravação, ficou pronta para me Entregar ?

18:46

Quanto a Roberto eu não tenho gestão sobre os atos que ele pratica.

18:46

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
110
Carimbado Eletronicamente

aborrecimento a ele, dar continuidade à assembleia, convocar novas eleições , vcs se candidatarem pois não haverá outra chapa, vcs ganharem e reinarem absolutos e incontestes evitando assim maiores desgastes para todas as partes. O Roberto não tem mais condições de ter aborrecimentos, eu não quero e nunca quiz isso para mim. No momento estou tendo que lutar por uma bandeira que não é a minha, mas se assim o destino me empurrar .....

19:42

Desculpa do lhe posicionar agora pois tive o dia mais atribulado do que o imaginado. Mas já cheguei a casa e estou a disposição.

19:43

Só lhe posicionar

19:43



2:29 20:11

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
111
Carimbado Eletronicamente

CORREIOS TELEGRAMA

CONTEÚDO DA MENSAGEM - PÁGINA: 1

Campos dos Goytacazes, RJ, 28 de setembro de 2017.

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER
R. Voluntários da Pátria , 332
Centro
Campos dos Goytacazes-RJ
CEP. 28.035-260
AT.: SR. ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS
REF.: NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL
Prezados Senhores ,
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA, brasileira, casada, empresária, portadora da C.Ident. nº 11.784.210-4 , DETRAN-RJ , inscrita no CPF sob nº 079.519.917-16, residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria, 332 ? apto. 1301 , Campos dos Goytacazes-RJ e MARCOS VIEIRA BOUSQUET , brasileiro, casado, médico, portador da Cart. de Ident. Nº 10.449.118-8 IFP/RJ , inscrito no CPF sob nº 072.608.507-36, residente e domiciliado na R. Voluntários da Pátria, 332 ? apto. 1302 , Campos dos Goytacazes-RJ ? Condomínio do Edifício Diamond Tower , vem expor para , ao final , NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE o seguinte : 1- Na data de 26.09.2017 a 1ªNOTIFICANTE concorreu e venceu o processo de Eleição de Síndico e o 2º NOTIFICANTE , como Sub-Síndico , por maioria de votos válidos , junto ao CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER , ora NOTIFICADO e , conforme Edital , tomaram posse legalmente na própria Assembleia , ou seja, em 26.09. 17 . Também foram votadas as contas da última Administração , exercício 2014/2015; 2015/2016 e 2016 até 26.09.2017, às quais foram aprovadas , com ressalvas . 2- Dita Assembleia Geral Ordinária foi presidida pela Dra.

Pedido de Confirmação
Previsão de Entrega: 28/09/2017 16:37

REMETENTE
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
Rua Voluntários da Pátria 332 APTO 1301
Centro
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS

1	Mudou-se	6	Recusado
2	Ausente	7	Falecido
3	Desconhecido	8	Não existe o número
4	Endereço Insuficiente. Faltou:.....		
5	Outros(Especificar)		

DESTINATÁRIO
CONDOMINIO DO EDIF. DIAMOND TOWER
CONDOMINIO DO EDIF. DIAMOND TOWER
Rua Voluntários da Pátria 332
Centro
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

NÚMERO DO REGISTRO

MZ606960427

CORREIOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
112
Carimbado Eletronicamente

CORREIOS TELEGRAMA

CONTEÚDO DA MENSAGEM - PÁGINA: 2

Márcia Barcelos (apto. 801) e Secretariada pelo Dr. Gustavo Sampaio Araújo (aptos. 301 e 302) e ficou em aberto, para ser retornada em até 30 (trinta) dias para eleger os Membros do Conselho Consultivo e Fiscal e previsão orçamentária. 3- Os NOTIFICANTES tomaram ciência de que o Secretário da Assembleia informou que levará 08 (oito) dias úteis para aprontar a ata da Assembleia de 26.09.2017 ; ocorre que esse é o prazo máximo , numa situação normal e , não , numa mudança de Síndico e Sub Síndico e um direito não pode sobrepor a de terceiros , legitimamente constituídos , ou seja, o fato dos NOTIFICANTES terem sido eleitos e empossados por Lei na AGO de 26.09. 2017 é mais do que motivo legítimo para que a ata de suas eleições seja aprontada em prazo menor, vez que o Condomínio não pode ficar acéfalo até que a mesma seja feita, assinada e registrada , num prazo elástico como quer fazer o Secretário , inclusive porque a referida ficou em aberto para serem deliberados outros assuntos . Também existem fatores, não menos importantes , que tem de serem considerados , dentre esses que é a habilitação dos novos Síndico e Sub Síndico junto à Caixa Econômica Federal , onde o Condomínio/ NOTIFICADO possui conta corrente à qual , no dia imediatamente posterior à eleição , BLOQUEIA A CONTA CORRENTE DO CONDOMÍNIO , causando-lhe sérios prejuízos . Diante do exposto e, de conformidade com os ditames dos art. 726 e 727 do CPC/2015 , é a presente para NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER , na pessoa do ex-Síndico , SR. ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS , para que determine que a Presidente e o Secretário da AGO de 26.09.2017 ultimem a elaboração , assinatura e registro da ata num prazo de 48 (quarenta e oito) horas , pena de não o fazendo , sujeitarem-se às medidas judiciais cabíveis à espécie.
Atenciosamente, JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA. ? Síndica Eleita; MARCOS VIEIRA BOUSQUET ? Sub Síndico Eleito.

Pedido de Confirmação
Previsão de Entrega: 28/09/2017 16:37

REMETENTE
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
Rua Voluntários da Pátria 332 APTO 1301
Centro
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS
1 Mudou-se 6 Recusado
2 Ausente 7 Falecido
3 Desconhecido 8 Não existe o número
4 Endereço Insuficiente. Faltou:.....
5 Outros(Especificar) .....

DESTINATÁRIO
CONDOMINIO DO EDIF. DIAMOND TOWER
CONDOMINIO DO EDIF. DIAMOND TOWER
Rua Voluntários da Pátria 332
Centro
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

NÚMERO DO REGISTRO
MZ606960427

CORREIOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
113
Carimbado Eletronicamente

CORREIOS TELEGRAMA

CONTEÚDO DA MENSAGEM - PÁGINA: 1

Campos dos Goytacazes, RJ, 27 de setembro de 2017.

Dra. Márcia Barcelos
R. Voluntários da Pátria , 332 ?apto. 801
Centro
Campos dos Goytacazes-RJ
CEP. 28.035-260
REF.: NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL
Prezada Senhora ,
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA, brasileira, casada, empresária, portadora da C.Ident. nº 11.784.210-4 , DETRAN-RJ , inscrita no CPF sob nº 079.519.917-16, residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria, 332 ? apto. 1301 , Campos dos Goytacazes-RJ e MARCOS VIEIRA BOUSQUET , brasileiro, casado, médico, portador da Cart. de Ident. Nº 10.449.118-8 IFP/RJ , inscrito no CPF sob nº072.608.507-36, residente e domiciliado na R. Voluntários da Pátria, 332 ? apto. 1302 , Campos dos Goytacazes-RJ ? Condomínio do Edifício Diamond Tower , vem expor para , ao final , NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE o seguinte : 1- Na data de 26.09.2017 a 1ª NOTIFICANTE concorreu e venceu o processo de Eleição de Síndico e o 2º NOTIFICANTE , como Sub Síndico , por maioria de votos válidos , junto ao CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER e , conforme Edital , tomaram posse legalmente na própria Assembleia , ou seja, em 26.09.17 . Também foram votadas as contas da última Administração , do ex-Síndico , Sr. Roberto de Queiroz Martins, relativas aos exercícios 2014/2015; 2015/2016 e 2016 até 26.09.2017, as quais foram aprovadas , com ressalvas . 2- Dita Assembleia Geral Ordinária de 26.09.2017 foi Presidida por V.Sª , ora

Pedido de Confirmação
Previsão de Entrega: 28/09/2017 16:50

REMETENTE
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
Rua Voluntários da Pátria 332 APTO 1301
Centro
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS
1 Mudou-se 6 Recusado
2 Ausente 7 Falecido
3 Desconhecido 8 Não existe o número
4 Endereço Insuficiente. Faltou:.....
5 Outros(Especificar) .....

DESTINATÁRIO
DRA. MARCIA BARCELOS
DRA. MARCIA BARCELOS
Rua Voluntários da Pátria 332 APTO 801
Centro -EDIF. DIAMONT TOWER
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

NÚMERO DO REGISTRO

MZ606961780

CORREIOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
114
Carimbado Eletronicamente

CORREIOS TELEGRAMA

CONTEÚDO DA MENSAGEM - PÁGINA: 2

NOTIFICADA (proprietária do apto. 801) e Secretariada pelo Dr. Gustavo Sampaio Araújo (proprietário dos aptos. 301 e 302) e ficou em aberto, para ser retornada em até 30 (trinta) dias para eleger os Membros do Conselho Consultivo e Fiscal e previsão orçamentária.
3- Os NOTIFICANTES tomaram ciência de que o Secretário da Assembleia informou que levará 08 (oito) dias úteis para aprontar a ata da Assembleia de 26.09.2017 ; ocorre que esse é o prazo máximo , numa situação normal e , não , numa mudança de Síndico e Sub Síndico e um direito não pode sobrepor a de terceiros legitimamente constituídos , ou seja, o fato dos NOTIFICANTES ter sido eleitos e empossados por Lei na AGO de 26.09.2017 é mais do que motivo legítimo para que a ata de sua eleição seja aprontada em prazo menor, vez que o Condomínio não pode ficar acéfalo até que a mesma seja feita, assinada e registrada , num prazo elástico como quer fazer o Secretário , inclusive porque a referida ficou em aberto para serem deliberados outros assuntos . Também existem fatores, não menos importantes , que tem de serem considerados , dentre esses que é a habilitação dos novos Síndico e Sub Síndico junto à Caixa Econômica Federal , onde o Condomínio do Edifício Diamond Tower possui conta corrente a qual , no dia imediatamente posterior à eleição , BLOQUEIA A CONTA CORRENTE DO CONDOMÍNIO . Diante do exposto e, de conformidade com os ditames dos art. 726 e 727 do CPC/2015 , é a presente para NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE a DRA. MÁRCIA BARCELOS , Presidente da AGO de 26.09.2017 , para que juntamente com o Secretário da AGO , Dr. Gustavo Sampaio Araújo , ultimem a elaboração , assinatura e registro da ata num prazo de 48 (quarenta e oito) horas , pena de não o fazendo , sujeitarem-se às medidas judiciais cabíveis à espécie. O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER , na pessoa do ex-Síndico, Sr. Roberto de Queiroz Martins, foi NOTIFICADO sobre o teor da presente. Atenciosamente, JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA. ? Síndica Eleita ; MARCOS VIEIRA BOUSQUET ? Sub Síndico Eleito.

Pedido de Confirmação
Previsão de Entrega: 28/09/2017 16:50

REMETENTE
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
Rua Voluntários da Pátria 332 APTO 1301
Centro
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS
1 Mudou-se 6 Recusado
2 Ausente 7 Falecido
3 Desconhecido 8 Não existe o número
4 Endereço Insuficiente. Faltou:.....
5 Outros(Especificar) .....

DESTINATÁRIO
DRA. MARCIA BARCELOS
DRA. MARCIA BARCELOS
Rua Voluntários da Pátria 332 APTO 801
Centro -EDIF. DIAMONT TOWER
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

NÚMERO DO REGISTRO

MZ606961780

CORREIOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
115
Carimbado Eletronicamente

DECLARAÇÃO

Prezado Senhores,

Eu, Márcia Gomes Barcelos Fernandes, brasileira, casada, médica, portadora do CRM- RJ 52.47961-8, CPF 741774867-87, residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria nº 332 Apto 801 – Campos dos Goytacazes RJ, declaro para os devidos fins que presidi a Assembléia Geral Ordinária de 26/9/2017 convoçada por moradores (após dois anos sem Assembléia), secretariada pelo Dr. Gustavo Sampaio Araújo (301 e 302), membros do Conselho Fiscal, do Contador – Sr. Daniel Balthazar, e do Advogado Dr. João Paulo Granja.

Antes de dar inícios às pautas propostas, o Dr. Luis Fernando Sardinha (1001) questionou o Sr. Roberto (1501) o por que de estar esta Assembléia atrasada em dois anos. O Sr. Roberto respondeu que "errou por não ter percebido o passar do tempo"...

Iniciada a discussão e votação do relatório e contas relativas aos exercícios 2014/2015; 2015/2016 e 2016 até 26/9/2017, estas foram aprovadas por dois membros do Conselho Fiscal. O Dr. Leonardo Terra (1502) expôs sua dúvidas em relação aos balancetes e justificou o não fechamento pois a Pasta de agosto de 2017 não tinha sido avaliada por ele. As contas desses últimos três anos foram aprovadas com ressalvas. Com à aprovação da Assembléia seguimos para o terceiro ítem da Pauta – Eleicão de Sindico e Sub síndico (2017/2018). Concorreram duas Chapas: Roberto Martins (1501) e Gustavo Araújo (301 e 302); Julie Barbosa (1302) e Marcos Bousquet (1301). Os votos foram proferidos oralmente pelos presentes, sendo que a moradora Valéria Mendes (202) portava vários votos por procurações a favor de Roberto Martins (uma delas totalmente ilegal, por ser do pai a proprietária Aline Parente, e esta estava representada a favor de Julie). Posteriormente o Secretário da AGO confimou junto ao RGI que a proprietária é a Sr. Aline Parente. Este voto no momento da AGO foi impugnado por terem duas procurações dissonantes e da mesma unidade. Após a confirmação ter sido feita esse voto deverá ser computado para a Chapa vencedora Julie Barbosa/Marcos Bpusquet. Terminado o pleito, o Secretário declarou empate de 14 X 14, este conferido por mim e outros presentes durante a Assembleia. Esse placar foi alterado com a decisão do Sr. Tiago Emanuel (201), que se absteve de votar no primeiro momento, e declarou seu voto à Chapa Julie Barbosa / Marcos Bousquet, finalizando a votação.

Fui orientada pelo Dr. João Paulo Granja a finalizar a Assembleia declarando a vitória da Chapa Julie Barbosa/ Marcos Bousquet. Os outros itens seriam discutidos em até trinta dias em continuidade desta Assembléia, devido ao avançar das horas.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
116
Carimbado Eletronicamente

No dia 28/9/2017 fui notificada extrajudicialmente por telegrama pela Chapa vencedora que assinasse a Ata da Reunião num prazo de 48 horas.

No dia 02/10/2017 fui convocada pelo Secretário para apresentação e assinatura da Ata, na presença dos três Conselheiros Fiscais. Foi apresentada sete dias após a AGO (26/9/2017), uma nova contagem dos votos feita nesse mesmo dia pelo Secretário, conferindo a vitória à Chapa Roberto Martins/Gustavo Araújo, assumindo o 'erro' da contagem e tendo 'induzido' a Presidente ao erro, e que estaria então retificando seu erro. Com a dissonância da Ata e o resultado da AGO, e também por não concordar, tanto como Presidente e moradora com essa nova esta nova contagem totalmente equivocada, optei por não assiná-la, após exaustivas três horas de reunião. Ao término, o Secretário ainda declarou que registraria a ATA apenas com a sua assinatura, o que é ilegal. No mesmo dia comuniquei à Chapa vencedora em AGO, a impossibilidade de cumprir o prazo da Notificação recebida em 28/9/2017 com a justificativa que considero a contagem feita durante AGO correta e com vit´ria da Capa Julie Barbosa/ Marcos Bousquet.

No dia 04/10/2017 às 11hs fui novamente convocada pelo Secretário para assinar a ATA e nesse momento este me propôs um acordão para 'promover a Paz no Condomínio', com a Julie Barbosa/Marcos Bousquet e os membros do Conselho Fiscal. Novamente coloquei minha posição de assinar a Ata com o resultado da AGO do dia 26/9/2017 ou no caso das mudanças tivessem total aprovação da Chapa Julie Barbosa/Marcos Bousquet.

No dia 05/10/2017 às 20:35hs por telefone, o Secretário relatou que não conseguiu se reunir com a Chapa vencedora, que estaria com a Carta de Renúncia de Sub síndico assinada (apenas faltando a data) e que em visita ao Sr. Roberto Martins na UTI do Hospital Prontocádio, este garantiu que assim que estiver reestabelecida a sua saúde, renunciaria ao seu Cargo de Síndico (de acodo 'nova contagem' feita pelo Secretário/ Sub síndico).

Sem mais.

10º OFÍCIO

Márcia Gomes Barcelos Fernandes

06/10/2017

CARTÓRIO 10º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES
Rua Gil de Góis, nº 225 - Centro - Campos dos Goytacazes - RJ - CEP: 28.035-641 - Tel.: (22) 3056-3979

RECONHECO POR AUTENTICIDADE AS FIRMA(S) DE
MARCIA GOMES BARCELOS FERNANDES.....

EMOL R$5.41-Taxas R$1.93=TOTAL R$7.34 CONF. POR
Campos, 06/10/2017. Francini Quintanilha Ferreira-94/18517

ECGY00857-RYR Consulte em 090068

CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO
Campos dos Goytacazes-RJ
FRANCINI QUINTANILHA FERREIRA
Escrevente
Mat.: 94-18517

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
117
Carimbado Eletronicamente

CORREIOS TELEGRAMA

CONTEÚDO DA MENSAGEM - PÁGINA: 1

Campos dos Goytacazes, RJ, 28 de setembro de 2017.
Dr. Gustavo Sampaio Araújo
R. Voluntários da Pátria , 332 -aptos. 301e 302
Centro
Campos dos Goytacazes-RJ
CEP. 28.035-260
REF.: NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL
Prezado Senhor ,
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA, brasileira, casada, empresária, portadora da C.Ident. nº 11.784.210-4 , DETRAN-RJ , inscrita no CPF sob nº 079.519.917-16, residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria, 332 - apto. 1301 , Campos dos Goytacazes-RJ e MARCOS VIEIRA BOUSQUET , brasileiro, casado, médico, portador da Cart. de Ident. Nº 10.449.118-8 IFP/ RJ , inscrito no CPF sob nº 072.608.507-36 , residente e domiciliado na R. Voluntários da Pátria, 332 - apto. 1.302 , Campos dos Goytacazes-RJ - Condomínio do Edifício Diamond Tower , vem expor para , ao final , NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE o seguinte : - Condomínio do Edifício Diamond Tower , vem expor para , ao final , NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE o seguinte : 1- Na data de 26.09.2017 a 1ª NOTIFICANTE concorreu e venceu o processo de Eleição de Síndico e o 2º NOTIFICANTE , como Sub Síndico , por maioria de votos válidos , junto ao CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER e , conforme Edital , tomaram posse legalmente na própria Assembleia , ou seja, em 26.09.17 . Também foram votadas as contas da última Administração , do ex-Síndico , Sr. Roberto de Queiroz Martins, relativas aos exercícios 2014/2015 ; 2015/2016 e 2016 até 26.09.2017, as quais foram aprovadas , com ressalvas . 2- Dita Assembleia Geral Ordinária de 26.09.2017 foi Presidida

Pedido de Confirmação
Previsão de Entrega: 28/09/2017 16:45

REMETENTE
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
Rua Voluntários da Pátria 332 APTO. 1301
Centro
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS
1 Mudou-se 6 Recusado
2 Ausente 7 Falecido
3 Desconhecido 8 Não existe o número
4 Endereço Insuficiente. Faltou:.....
5 Outros(Especificar) .....

DESTINATÁRIO
DR GUSTAVO SAMPAIO ARAUJO
DR GUSTAVO SAMPAIO ARAUJO
Rua Voluntários da Pátria 332 APTOS 301 E 302
Centro -EDIF. DIAMONT TOWER
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

NÚMERO DO REGISTRO

MZ606961467

CORREIOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
118
Carimbado Eletronicamente

CORREIOS TELEGRAMA

CONTEÚDO DA MENSAGEM - PÁGINA: 2

pela Dra. Márcia Barcelos (proprietária do apto. 801) e Secretariada por V.Sª /NOTIFICADO , Dr. Gustavo Sampaio Araújo (proprietário dos aptos. 301 e 302) e ficou em aberto, para ser retornada em até 30 (trinta) dias para eleger os Membros do Conselho Consultivo e Fiscal e previsão orçamentária . 3- Os NOTIFICANTES tomaram ciência de que o NOTIFICADO , Secretário da Assembleia , informou que levará 08 (oito) dias úteis para aprontar a ata da Assembleia de 26.09.2017 ; ocorre que esse é o prazo máximo , numa situação normal e , não , numa mudança de Síndico e Sub Síndico e um direito não pode sobrepor a de terceiros legitimamente constituídos , ou seja, o fato dos NOTIFICANTES ter sido eleitos e empossados por Lei na AGO de 26.09. 2017 é mais do que motivo legítimo para que a ata de sua eleição seja aprontada em prazo menor, vez que o Condomínio não pode ficar acéfalo até que a mesma seja feita, assinada e registrada , num prazo elástico como quer fazer o NOTIFICADO , inclusive porque a referida ficou em aberto para serem deliberados outros assuntos . Também existem fatores, não menos importantes , que tem de serem considerados , dentre esses que é a habilitação dos novos Síndico e Sub Síndico junto à Caixa Econômica Federal , onde o Condomínio do Edifício Diamond Tower possui conta corrente a qual , no dia imediatamente posterior a eleição BLOQUEIA A CONTA CORRENTE DO CONDOMÍNIO . Diante do exposto e, de conformidade com os ditames dos art. 726 e 727 do CPC/ 2015 , é a presente para NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE o Dr. Gustavo Sampaio Araújo, Secretário da AGO de 26.09.2017 , para que juntamente com a Presidente , Dra. Márcia Barcelos (apto. 801) , ultimem a elaboração , assinatura e registro da ata num prazo de 48 (quarenta e oito) horas , pena de não o fazendo , sujeitarem-se às medidas judiciais cabíveis à espécie. O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER , na pessoa do ex-Síndico, Sr. Roberto de Queiroz Martins, foi NOTIFICADO sobre o teor da presente. Atenciosamente, JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA. - Síndica Eleita.

MARCOS VIEIRA BOUSQUET- Sub Síndico Eleito.

Pedido de Confirmação
Previsão de Entrega: 28/09/2017 16:45

REMETENTE
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA E OUTRO
Rua Voluntários da Pátria 332 APTO. 1301
Centro
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

USO EXCLUSIVO DOS CORREIOS
1 Mudou-se 6 Recusado
2 Ausente 7 Falecido
3 Desconhecido 8 Não existe o número
4 Endereço Insuficiente. Faltou:.....
5 Outros(Especificar) .....

DESTINATÁRIO
DR GUSTAVO SAMPAIO ARAUJO
DR GUSTAVO SAMPAIO ARAUJO
Rua Voluntários da Pátria 332 APTOS 301 E 302
Centro -EDIF. DIAMONT TOWER
28035260 - Campos dos Goytacazes/RJ

NÚMERO DO REGISTRO

MZ606961467

CORREIOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
119
Conferido Eletronicamente

Correios

TELEGRAMA

DHP 29/09/2017 16:09 TCP

<<Contra Notificação ExtraJudicial

Prezados Senhores,

Gustavo Sampaio Araújo, Brasileiro, casado, empresário e economista, portador da CI Nº 07.580.946-7 IFP /RJ e CPF Nº 920.596.787/49, residente e domiciliado na Rua Voluntários da Pátria, 332 Apto 302, em Campos dos Goytacazes / RJ, vem por meio da presente Contra Notificação Extrajudicial expor para, ao final contra notificar extrajudicialmente, que em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26/09/2017 o qual foi nomeado ao cargo de Secretário e a Dra. Márcia Gomes Barcelos moradora do apartamento 801 ao cargo de Presidente ratifica que a Sra. Julie de Souza Gomes de Abreu, brasileira, casada, empresária, portadora da CI Nº 11.784.210 / 4 DETRAN / RJ e CPF Nº 079.519.917/16, residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria, 332 Apto 1302, em Campos dos Goytacazes / RJ postulou e concorreu ao cargo de Síndica e o Dr. Marcos Vieira Bousquet, brasileiro, médico, casado portador da CI Nº 10.449.118-8 IFP/RJ e CPF Nº072.608.507/36, residente e domiciliado na Rua Voluntários da Pátria, 332 Apto 1301, em Campos dos Goytacazes / RJ inscrito em mesma chapa, concorreu e postulou o cargo de Subsíndico, mas NÃO VENCERAM o processo de eleição ao cargo de Síndico Subsíndico, conforme contagem dos votos válidos prolatados na Assembleia seguir futuramente demonstrados em ata própria, e a consequente INVERSÃO de haverem tomado posse legalmente nesta própria Assembleia (26/09/2017). Informações estas facilmente comprovadas em gravação de vídeo realizada pela inciativa do Condômino do Apartamento 1302 o Sr. Cristiano de Abreu Barboza e prometida de ser fornecida ao secretário uma cópia do DVD. Também conforme relatado na mesma notificação extrajudicial proposta Vossas Senhorias em 28/09/2017 ratifico que a Assembleia ficou em aberto sem data definida pela Presidente para continuidade dos trabalhos dos não analisados que foram para discutir e votar o orçamento de receita

Gustavo Sampaio Araujo
Rua Voluntários da Pátria 332 Apto 302

USO EXCLUSIVO DO
1 Mudou-se
5 Ausente

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
120
Carimbado Eletronicamente

DHP 29/09/2017 16:09

Correios TELEGRAMA

Para enviar telegrama via 3003 0100 ou
0800 7757282 para demais localidades

<despesas do condominio para o próximo exercício fiscal; Estabelecer, baseado no orçamento o valor da cota condominial e fundo de reservas para próximo período; Eleger e empossar, com mandato de (2) dois anos os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal. Adicionalmente informo qu conforme determinado na Convenção do Condomínio do Edifício Diamond To em seu artigo 14° Parágrafo 1° determina e faculta um prazo de até 08 (OITO) dias ÚTEIS seguidos a data de realização da Assembleia o encaminhament cópia da ata aos Condôminos e em virtude de ter sido esta referida Assembl extremamente extensa em seu tempo de realização e abordada diversos pontos polêmicos e controversos, pode ter este secretário a necessidade de gozar deste prazo convencionado para retratar com fidedignidade e total clareza os fatos acontecidos na presente Assembleia, cuja celeridade na realização do trabalho de confecção desta ata fora prometida por mim por diversas vezes ao Condômino do Apartamento 1302, Sr. Cristiano de Abreu Barboza mesmo com a negativa até o presente momento em fornecer cópia gravação realizada que em muito ajudaria e abreviaria o tempo necessário a término da presente ata. Oportuno se faz frisar que no meu simples entendimento não se encontra a administração do Condomínio acéfala para quaisquer providências que se fizerem necessárias de ser realizada. Pelas considerações acima relatadas, serve a presente para Contra Notificar Extrajudicial os acima qualificados. Gustavo Sampaio Araújo / Secretário da Assembleia Condominial do Edifício Diamond Tower em 26/09/2017.>>

Gustavo Sampaio Araujo
Apto 302

USO EXCLUSIVO DOS CORRE
1 Mudou-se
6
5
7

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
121
Carimbado Eletronicamente

CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ), 06 DE OUTUBRO DE 2017

Aos Condôminos do Edifício Diamond Tower

Ref. Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 26/09/2017 1ª Parte (Assembleia em aberto conforme Artigo 15º Parágrafo 3º)

Prezados Condôminos,

Informo que na condição de secretário da referida assembleia, confeccionei a ata e que a portaria está providenciando a entrega de cópias a cada condômino, mas caso desejem antecipar esta entrega que está sendo feita pela portaria, basta procurar os porteiros que os mesmos providenciarão a entrega da via correspondente a sua unidade.

Atenciosamente,

Gustavo Sampaio Araújo
Secretário AGO 26/09/2017

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
122
Carimbado Eletronicamente

Certificado
Dedetização

ID TOWER, com o CNPJ nº 05.984.397/0001-17 com
, Nº 332 – CENTRO na cidade de CAMPOS DOS
pela empresa *BIOMEDICO CENTER LTDA* com CNPJ
nforme os padrões determinados pelo INEA – ANVISA,
Região sob o Nº 5743. Sendo realizado o serviço abaixo.
Fumacê ( )Desratização ( )Capina Química

Campos dos Goytacazes (RJ), 17 de Outubro de 2017

Prezados Condôminos,

Gostaria de informar que interinamente na ausência do Sr. Roberto Martins assumi a gestão do condomínio pelos dias que o mesmo necessitou de tratamentos médicos à sua saúde.

Durante este período mantive em funcionamento e normalidade as obrigações do condomínio, bem como atender e solucionar as demais demandas apresentadas.

Fui surpreendido na data de ontem, quando tentava acesso à conta bancária da CEF para conferência da cobrança dos boletos condominiais para identificação dos atrasos existentes, bem como efetuar o pagamento de boletos com vencimentos para o dia, com a **2ª tentativa de BLOQUEIO DA CONTA CORRENTE**, me impossibilitando tal conferência e pagamento.

Informo que na busca da explicação junto à gerência fui informado **ter sido apresentado pela Sra. Julie uma 2º Ata da Assembleia ocorrida em 26/09/207 dando ganho a sua chapa. Ata esta confeccionada pela presidente da AGO Dra. Márcia (Apto 801) registrada no cartório do 1º ofício em 13/10/2017, e não distribuída aos condôminos do Diamond Tower.**

Em função do BLOQUEIO da conta corrente estou impedido de realizar pagamentos, portanto não serei responsável pelos eventuais acréscimos de juros, multas, encargos, taxas de protestos, bem como todo e qualquer custo a mais que pode ser gerado em decorrência do não pagamento, bem como das possíveis consequências como cortes de fornecimento de energia elétrica, água, serviços de portaria da Limport, Manutenção de elevadores, PRESTAÇÃO DE RENOVAÇÃO DO SEGURO PREDIAL, e quaisquer outros prejuízos que possam a vir a ser causados enquanto tal bloqueio perdurar.

Estamos na busca de reverter tal situação, conforme revertido na sua 1ª tentativa de bloqueio, o qual com certeza novamente reverteremos, mesmo que na justiça seja, buscando a normalidade do funcionamento da administração do condomínio.

Oportuno informar, que o Sr. Roberto Martins já se encontra de volta em sua residência após o tratamento de saúde submetido.

Atenciosamente,

Gustavo Sampaio Araújo
Subsíndico

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
123
Carimbado Eletronicamente

Condomínio Edifício Diamond Tower

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE CONTINUIDADE DA AGO DE 26/09/2017

Ficam convocados os Srs. Condôminos para a continuidade da Assembleia Geral Ordinária iniciada em 26/09/2017 que será realizada em data, hora e local abaixo indicados, para deliberarem sobre os itens não discutidos na AGO realizada em 26/09/2017 abaixo relacionados:

DATA: 25/10/2017
HORA: 19:30h em primeira convocação e às 20:00h em segunda e última convocação.
LOCAL: SALÃO DE FESTAS.

PAUTA:

1- Prestação de contas dos exercícios de 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017.
2- Discutir e votar o orçamento de receitas e despesas do condomínio para o próximo ano fiscal.
3- Estabelecer, baseado no orçamento o valor da cota condominial e fundo de reserva para o próximo período.
4- Eleger e empossar com mandato de (1) um ano, o síndico e o subsíndico.
5- Eleger e empossar, com mandato de (2) dois anos os membros efetivos e suplentes dos conselhos Consultivos e Fiscal.

Itens já discutidos na AGO de 26/09/2017

Essa Administração faz aos Srs. Condôminos as seguintes solicitações:

1. Aos Srs. Condôminos que não possam comparecer, que se façam representar por procuradores legalmente documentados, desde que atendendo as condições descritas nos Parágrafos 3° e 4.° do Artigo 9.° do Capítulo III da Convenção do Condomínio;
2. Do mesmo modo, que se abstenham de votar aqueles condôminos que apresentem qualquer débito para com o Condomínio.

Campos dos Goytacazes, 17 de Outubro de 2017.

Roberto de Queiróz Martins
Síndico

Rua Voluntários da Pátria, 332 – Centro - CEP.: 28.035-240 - Campos dos Goytacazes – RJ
CNPJ(MF): 05.984.397/0001-17

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
124
Carimbado Eletronicamente

Condomínio Edifício Diamond Tower

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE CONTINUIDADE DA AGO DE 26/09/2017

Ficam convocados os Srs. Condôminos para a continuidade da Assembleia Geral Ordinária iniciada em 26/09/2017 que será realizada em data, hora e local abaixo indicados, para deliberarem sobre os itens não discutidos na AGO realizada em 26/09/2017 abaixo relacionados:

DATA: 26/10/2017
HORA: 19:30h em primeira convocação e às 20:00h em segunda e última convocação.
LOCAL: SALÃO DE FESTAS.

PAUTA:

1- Prestação de contas dos exercícios de 2014/2015, 2015/2016, 2016/2017.
2- Discutir e votar o orçamento de receitas e despesas do condomínio para o próximo ano fiscal.
3- Estabelecer, baseado no orçamento o valor da cota condominial e fundo de reserva para o próximo período.
4- Eleger e empossar com mandato de (1) um ano, o síndico e o subsíndico.
5- Eleger e empossar, com mandato de (2) dois anos os membros efetivos e suplentes dos conselhos Consultivos e Fiscal.

Itens já discutidos na AGO de 26/09/2017

Essa Administração faz aos Srs. Condôminos as seguintes solicitações:

1. Aos Srs. Condôminos que não possam comparecer, que se façam representar por procuradores legalmente documentados, desde que atendendo as condições descritas nos Parágrafos 3° e 4.° do Artigo 9.° do Capítulo III da Convenção do Condomínio;
2. Do mesmo modo, que se abstenham de votar aqueles condôminos que apresentem qualquer débito para com o Condomínio.

Campos dos Goytacazes, 17 de Outubro de 2017.

Roberto de Queiróz Martins
Síndico

Rua Voluntários da Pátria, 332 – Centro - CEP.: 28.035-260 - Campos dos Goytacazes – RJ
CNPJ (MF): 05.984.397/0001-17

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
125
Carimbado Eletronicamente

Processo: **0028598-24.2017.8.19.0014**

Fase: Juntada	
Atualizado em	**20/10/2017**
Data da Juntada	**20/10/2017**
Tipo de Documento	**Extrato da GRERJ**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
126
Carimbado Eletronicamente

Extrato de GRERJ ELETRÔNICA

GRERJ: 0191967192388 **Processo: 0028598-24.2017.8.19.0014**

CPF/CNPJ: 05984397000117 Autenticação: 00063128067

Pagamento: 19/10/2017

Nome de quem faz o recolhimento: CONDOMINIO EDIFICIO DIAMOND TOWER

Uso: GRERJ conferida incorreta - A MENOR - A MAIOR

Data de utilização da GRERJ:

Informação complementar:

Receita/Conta	Descrição	Valor
1102-3	Atos dos Escrivães	R$563,10
1107-2	Atos dos Oficiais de Justiça Avaliadores	R$102,28
2001-6	CAARJ / IAB	R$66,53
0065-0210279-0	DISTRIBUIDOR PRIVATIZADO	R$103,86
6246-0088009-4	ARRECADAÇÃO 20% - LEI 3217/99	R$20,77
2101-4	Taxa Judiciária	R$155,80
6898-0000215-1	OUTROS FUNDOS	R$38,46
6898-0000208-9	OUTROS FUNDOS	R$38,46
2703-7	DISTRIBUIDOR CAMPOS DOS GOYTACAZES - LEI Nº6370/2012	R$2,07
2212-9	Diversos	R$9,86
	Total:	**R$1.101,19**

Rio de Janeiro, 20-outubro-2017

DENNIS FIGUEIREDO DE SIQUEIRA
20290

Observação: Cálculo do FUNDPERJ e do FUNPERJ -: 5% dos valores atinentes às custas judiciais e aos emolumentos de registro/baixa.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
127
Carimbado Eletronicamente

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	**20/10/2017**
Data	**20/10/2017**
Descrição	**CERTIDÃO** **Certifico e dou fé que, nos termos da Portaria CGJ N.º 2.683/2016, são devidas pelo(a) autor, neste feito, as custas processuais abaixo discriminadas:** **Atos dos Distribuidores-Reg/B (0065-0210279-0) - R$ 3,68** **20% FETJ (6246-0088009-4) - R$ 0,73** **FUNDPERJ (6898-0000215-1) - R$ 0,18** **FUNPERJ (6898-0000208-9) - R$ 0,18** **2% (Distrib-Reg/B) Lei nº6370/12 (2703-7) - R$ 0,07** **Diversos (2212-9) - R$ 16,24** **Certifico, também, que as custas abaixo foram recolhidas a maior:** **Atos dos Escrivães (1102-3) - R$ 67,23** **Certifico, ainda, que, caso seja deferida a liminar de busca e apreensão requerida, as custas para o ato do oficial de justiça deverão ser recolhidas antecipadamente, conforme determina a legislação em vigor.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
128
Carimbado Eletronicamente

Processo: **0028598-24.2017.8.19.0014**

Fase: Juntada	
Data da Juntada	**23/10/2017**
Tipo de Documento	**Petição**
Texto	**Documento eletrônico juntado de forma automática.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
129
Carimbado Eletronicamente

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREIRO DA 3ª VARA CÍVEL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES /RJ

GRERJ Nº 01329871672-43

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER , JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA e MARCOS VIEIRA BOUSQUET nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA (BUSCA E APREENSÃO DE BENS E DOCUMENTOS)** que movem contra **ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS** e **GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO ,** vem perante V. Excelência dizer que já recolheram as custas suplementares devidas , pelo que requerem o prosseguimento do feito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campos dos Goytacazes, RJ, 23/10/2017.

Pp. Rachel Tavares Senra - OAB/RJ 44.156

TJRJ CAM CV03 201707743340 23/10/17 14:51:50135487 PROGER-VIRTUAL

Dra. Rachel Tavares Senra –
Advogada – OAB/RJ 44.156 – e-mail : r.senra@yahoo.com.br
Endereço : Av. Alberto Torres, 371 – sala 911 – Campos dos Goytacazes-RJ – CEP. 28035-581

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
130
Carimbado Eletronicamente

Processo: **0028598-24.2017.8.19.0014**

Fase: Juntada	
Atualizado em	**23/10/2017**
Data da Juntada	**23/10/2017**
Tipo de Documento	**Extrato da GRERJ**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
131
Carimbado Eletronicamente

Extrato de GRERJ ELETRÔNICA

GRERJ: 0132987167243 **Processo: 0028598-24.2017.8.19.0014**

CPF/CNPJ: 05984397000117 Autenticação: 00064782737

Pagamento: 23/10/2017

Nome de quem faz o recolhimento: CONDOMINIO EDIFICIO DIAMOND TOWER

Uso: GRERJ conferida incorreta - A MENOR

Data de utilização da GRERJ:

Informação complementar: REQUERIDO: ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS E OUTROS REQUERENTE: CONDOMINIO EDIFICIO DIAMOND TOWER E OUTROS

Receita/Conta	Descrição	Valor
6898-0000215-1	OUTROS FUNDOS	R$0,18
6898-0000208-9	OUTROS FUNDOS	R$0,18
0065-0210279-0	DISTRIBUIDOR PRIVATIZADO	R$3,68
6246-0088009-4	ARRECADAÇÃO 20% - LEI 3217/99	R$0,73
2212-9	Diversos	R$16,24
	Total:	**R$21,01**

Rio de Janeiro, 23-outubro-2017

DENNIS FIGUEIREDO DE SIQUEIRA
20290

Observação: Cálculo do FUNDPERJ e do FUNPERJ -: 5% dos valores atinentes às custas judiciais e aos emolumentos de registro/baixa.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
132
Carimbado Eletronicamente

Fase: Ato Ordinatório Praticado	
Atualizado em	**23/10/2017**
Data	**23/10/2017**
Descrição	**Certifico e dou fé que as custas complementares, apontadas à fl. 127, foram recolhidas a menor na conta abaixo:** **2% Distrib-Reg/BLei nº 6370/12 (2703-7) - R$ 0,07**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
133
Carimbado Eletronicamente

Processo: **0028598-24.2017.8.19.0014**

Fase: Juntada	
Data da Juntada	**23/10/2017**
Tipo de Documento	**Petição**
Texto	**Documento eletrônico juntado de forma automática.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
134
Carimbado Eletronicamente

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREIRO DA 2ª VARA CÍVEL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES /RJ

PROCESSO Nº 0028598-24.2017.8.19.0014

GRERJ Nº 01321971100-06

CONDOMINIO EDIFÍCIO DIAMOND TOWER E OUTROS, nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA (BUSCA E APREENSÃO DE BENS E DOCUMENTOS),** que movem contra **ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS** e **GUSTAVO SAMPAIO ARAÚJO,** vem complementar as custas, conf. Certidão de fls. e requerer o prosseguimento do feito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campos dos Goytacazes, RJ, 23/10/2017.

Pp. Rachel Tavares Senra - OAB/RJ 44.156

TJRJ CAM CV03 201707751554 23/10/17 16:21:59135494 PROGER-VIRTUAL

Dra. Rachel Tavares Senra –
Advogada – OAB/RJ 44.156 – e-mail : r.senra@yahoo.com.br
Endereço : Av. Alberto Torres, 371 – sala 911 – Campos dos Goytacazes-RJ – CEP. 28035-581

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
135
Carimbado Eletronicamente

Processo: **0028598-24.2017.8.19.0014**

Fase: Ato Ordinatório Praticado	
Atualizado em	**23/10/2017**
Data	**23/10/2017**
Descrição	**Certifico que as custas foram corretamente complementadas.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
136
Carimbado Eletronicamente

Fase: Juntada	
Atualizado em	**23/10/2017**
Data da Juntada	**23/10/2017**
Tipo de Documento	**Extrato da GRERJ**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
137
Carimbado Eletronicamente

Extrato de GRERJ ELETRÔNICA

GRERJ: 0132197110006 **Processo: 0028598-24.2017.8.19.0014**

CPF/CNPJ: 05984397000117 Autenticação: 00064869079

Pagamento: 23/10/2017

Nome de quem faz o recolhimento: CONDOMINIO RESIDENCIAL DIAMOND TOWER E OUTROS

Uso: GRERJ conferida correta

Data de utilização da GRERJ:

Informação complementar: REQUERIDO: ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS E OUTROS REQUERENTE: CONDOMINIO EDIFICIO DIAMOND TOWER E OUTROS

Receita/Conta	Descrição	Valor
2703-7	DISTRIBUIDOR CAMPOS DOS GOYTACAZES - LEI Nº6370/2012	R$0,07
	Total:	**R$0,07**

Rio de Janeiro, 23-outubro-2017

MABEL CRISTINA LISBOA BASTOS PESSANHA
23220

Observação: Cálculo do FUNDPERJ e do FUNPERJ -: 5% dos valores atinentes às custas judiciais e aos emolumentos de registro/baixa.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
138
Carimbado Eletronicamente

Processo: **0028598-24.2017.8.19.0014**

Fase: Conclusão ao Juiz	
Atualizado em	**24/10/2017**
Juiz	**Diego Ziemiecki**
Data da Conclusão	**24/10/2017**
Data da Devolução	**Não devolvido.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
139
Carimbado Eletronicamente

Fls.

Processo: 0028598-24.2017.8.19.0014

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Busca e Apreensão - CPC - Direitos e Deveres do Condômino / Condomínio em Edifício

Requerente: CONDOMINIO EDIFICIO DIAMOND TOWER
Síndico: JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA
Requerente: JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA
Requerente: MARCOS VIEIRA BOUSQUET
Requerido: ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS
Requerido: GUSTAVO SAMPAIO ARAUJO

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Diego Ziemiecki

Em 24/10/2017

Decisão

1. Da análise dos documentos acostados à peça inicial, verifica-se que existem duas atas relativas à assembléia ordinária convocada para o dia 26/09/2017: uma elaborada pelo condômino Gustavo Sampaio Araújo (fls. 81/95), que secretariou os trabalhos, e outra elaborada, a que parece, a partir dos esclarecimentos da Presidente da assembléia, Márcia Gomes Barcelos Fernandes (fls. 78/80 e 115/116).

Observa-se, também, que cada ata escolhe a chapa vencedora de acordo com a preferência de voto de seus subscritores, ou seja, a ata às fls. 81/95 registra como eleita a chapa liderada pelo condômino Roberto Martins, assinada por 13 condôminos (computado-se os representados), e a ata às fls. 78/80 sagra vencedora a chapa da condômina Julie Barbosa, assinada por 6 condôminos.

Sabe-se que a assembleia dos condôminos se destina à deliberação dos assuntos constantes da ordem do dia, sendo que, de acordo com João Nascimento Franco, "a assembleia-geral situa-se no plano mais alto, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o Conselho Consultivo, os condôminos e demais ocupantes do edifício, salvo no que eventualmente conflitarem com a lei, com a convenção de condomínio, ou quando violarem direitos individuais dos condôminos. Conclui, nesse sentido que soa mal, por conseguinte, o chavão que - a assembleia é soberana - , comumente utilizado pelo presidente da assembleia para atemorizar os que discordam da condução dos trabalhos ou do império da maioria. Na verdade a assembleia é soberana na medida em que decide de conformidade com a lei e respeitando os direitos dos condôminos." (João Nascimento Franco, Condomínio, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p. 66.)

A partir de tal premissa se mostra importante, pelo menos para resolver, provisoriamente, a quem será atribuída a administração do condomínio-autor, livrando-o da insegurança jurídica, que se assente, à luz das deliberações constantes às fls. 81/95 e 78/80, um consenso mínimo com o

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
140
Carimbado Eletronicamente

intuito de extrair a vontade da maioria dos condôminos, respeitando-se o princípio democrático que informa a relação jurídica em espécie.

Neste passo, da leitura das atas, denota-se que elas se alinham até o momento da existência de empate na votação, de modo que, de tal ponto em diante, a ata às fls. 81/95 registra equívoco na votação e retifica o placar, não fazendo o mesmo, por outro lado, a ata às fls. 78/80.

Nesta análise sumária, não me parece que se mostra provável e, daí, que se possa afirmar a presença da fumaça do bom direito, que a chapa 2 (liderada pela condômina Julie) tenha obtido votos suficientes para ser eleita, já que computa o voto do aptº 101, do condômino Evaldo Luiz Cretton, sendo que ele não chegou a tempo de exercer seu direito ao voto, conforme cláusula 13ª da Convenção, e desconsidera o voto do aptº 1600/1601 sob o pretexto de estar inadimplente, sem documentos formais que torne tal alegação, ao menos, provável.

Ressalte-se que não há elementos de convicção suficientes para se assentar que os condôminos autorizaram que o condômino Evaldo Luiz Cretton votasse, o que impõe a observância, pelo menos neste primeiro enfrentamento, da Convenção de Condomínio.

Neste ponto, convém ressaltar que a ata que confere suporte aos argumentos da peça inicial (fls. 78/79), que assenta um empate inicial e, depois, uma vitória por um voto do condômino Tiago Emanuel, computa os votos dos aptºs 301,302 e 1600/1601 em favor da chapa 01 e não registra a mudança de voto do aptº 1002 em desfavor da chapa 02, do contrário não haveria o dito empate.

Assim, mesmo atribuindo somente um voto ao aptº 1600/1601 (art. 9º da Convenção) e somando o voto da condômina Aline Parente (aptº 1102) à chapa 02, por se mostrar a aparente proprietária (fl. 98), o resultado final da assembléia, à luz de um consenso mínimo, ainda registra a chapa liderada por Roberto Martins como vencedora, se alinhando, de certa forma, à planilha estampada à fl. 93, excluído, como já dito, o privilégio de voto da cobertura.

Pontue-se que os autores, em diversas passagens da inicial, arvoram-se na ata lavrada pelo Secretário Gustavo Sampaio para embasar suas assertivas, o que se mostra, a princípio, contraditório, porquanto se trata do registro que não os socorre quanto à eleição impugnada, indicando, em tese, que a mesma detém certa dose de credibilidade.

Deste modo, nesta cognição sumária tem-se que se deve prestigiar os registrados assentados na ata às fls. 81/95, com as devidas observações acima citadas, seja por melhor refletir a vontade da maioria, seja por sua riqueza de detalhes, refletindo maior credibilidade, seja, ainda, por ser lavrada por condôminio oficialmente nomeado pela assembléia para a dita função.

Ante ao exposto, por não se mostrar provável a existência do direito, a teor do art. 300 do NCPC, INDEFIRO a tutela provisória de urgência.

2. Presentes os requisitos essenciais da inicial e não se tratando de hipótese de improcedência liminar do pedido, designo audiência de conciliação para o dia 13/12/2017 às 14:20h, na forma do artigo 334 do NCPC.

3. Citem-se os réus, pela via postal (artigos 248 c/c 250, NCPC), para que compareçam à audiência de conciliação designada, acompanhado(s) de advogado ou de defensor público, ficando as partes cientes de que o comparecimento, acompanhado de patrono, é obrigatório e que a sua ausência injustificada será considerada ato atentatório à dignidade de justiça e ensejará imposição de multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa (artigo 334, §8º e 9º, NCPC).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
141
Carimbado Eletronicamente

Em caso de não ser obtida a conciliação, ficam cientes os réus de que, deverão oferecer contestação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da audiência de conciliação (artigo 335, I, NCPC), sob pena de revelia (artigo 344, NCPC).

4. Apresentada a contestação, à parte autora em réplica no prazo de 15 dias.

5. Após, às partes para especificar, justificadamente, as provas que desejam produzir no prazo de 5 dias.

Campos dos Goytacazes, 24/10/2017.

Diego Ziemiecki - Juiz em Exercício

_____

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Diego Ziemiecki

Em ____/____/_____

Código de Autenticação: **4W3F.41W8.5351.7KIS**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

DIEGO ZIEMIECKI:33094 Assinado em 24/10/2017 21:52:33
Local: TJ-RJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
142
Carimbado Eletronicamente

Processo: **0028598-24.2017.8.19.0014**

Fase: Envio de Documento Eletrônico	
Atualizado em	**25/10/2017**
Data	**25/10/2017**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
146
Carimbado Eletronicamente

Processo: **0028598-24.2017.8.19.0014**

Fase: Conclusão ao Juiz	
Atualizado em	**26/10/2017**
Juiz	**Diego Ziemiecki**
Data da Conclusão	**26/10/2017**
Data da Devolução	**Não devolvido.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
147
Carimbado Eletronicamente

Fls.

Processo: 0028598-24.2017.8.19.0014

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Busca e Apreensão - CPC - Direitos e Deveres do Condômino / Condomínio em Edifício

Requerente: CONDOMINIO EDIFICIO DIAMOND TOWER
Síndico: JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA
Requerente: JULIE DE SOUZA GOMES ABREU BARBOSA
Requerente: MARCOS VIEIRA BOUSQUET
Requerido: ROBERTO DE QUEIROZ MARTINS
Requerido: GUSTAVO SAMPAIO ARAUJO

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Diego Ziemiecki

Em 26/10/2017

Decisão

Tenho que não há motivos fático e jurídicos para que a decisão combatida seja reconsiderada.

Primeiro porque os relatos no pedido de reconsideração entram em confronto com a própria ata lavrada pela chapa capitaneada pela condômina Julie. Lá ficou registrado um empate inicial de 14 x 14 votos e não um empate de 13 x 13, como mencionado.

Segundo porque o fato da condômina Valéria Cristina Mendes (aptº 202) representar cerca de 13 condôminos não fere a Convenção e o Código Civil, diante da existência de previsão que autoriza a votação mediante procuração.

E, a princípio, a falta de juntada de procurações não se trata de um ponto materialmente controvertido, já que ambas as atas computam os votos dados através de tal meio de representação voluntária.

Terceiro porque, me parece, que, mesmo que a maioria dos condôminos presentes tivessem autorizado que o condômino Evaldo Cretton (aptº 101) votasse, o quórum não seria suficiente, diante do que dispõe o art. 15, §2º, da Convenção de Condomínio, e o art. 1.351 do Código Civil, eis que, por via indireta, estaria se alterando o que ficou convencionado na norma máxima do condomínio, especialmente o disposto no art. 13 da Convenção.

Quarto em razão da decisão impugnada ter creditado em favor da chapa 2 o voto da condômina Aline (aptº 1.102), não ter computado dois votos para o apartamento situado na cobertura e ter considerado o voto do referido apartamento em razão da carência de provas sobre a inadimplência e em virtude do voto ter sido considerado em ambas as atas.

Quinto e último em virtude do condomínio se encontrar sob a mesma administração desde o

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
148
Carimbado Eletronicamente

ano de 2014 e só no presente exercício terem os condôminos resolvido fazer valer o direito à eleição de novos administradores, de modo que a situação fática, ainda que contrária à Convenção, ganha relevo jurídico em razão da aplicação do cláusula geral da boa-fé objetiva, porquanto, a princípio, se trata de omissão a resultar na criação de legítimas expectativas (nos condôminos e em terceiros), de modo que a manutenção dos atuais administradores, mesmo à revelia de uma assembléia, encontra assento na vedação na máxima do "venire contra factum proprium" (art. 187 do CC/02), pelo até uma nova eleição existente, válida e eficaz.

Registre-se que este Magistrado, em momento algum, considerou válida qualquer das atas, eis que, formalmente, não atendem o art. 15 da Convenção. Na verdade, as atas, e os demais documentos, apenas servem de elementos de convicção para chegar o mais próximo do ocorrido, extraindo um consenso mínimo entre os moradores, pelo mesmo em sede de cognição sumária.

Deste modo, INDEFIRO o pleito de reconsideração.

Intimem-se.

Campos dos Goytacazes, 26/10/2017.

Diego Ziemiecki - Juiz em Exercício

_____

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Diego Ziemiecki

Em ____/____/_____

Código de Autenticação: **44DI.IB4G.RLM6.WALS**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

DIEGO ZIEMIECKI:33094 Assinado em 26/10/2017 16:17:22
Local: TJ-RJ