



Número: **0071042-44.2014.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **8ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **17/12/2014**

Valor da causa: **R\$ 43.440,00**

Assuntos: **Condomínio em Edifício, Indenização por Dano Moral, Liminar, Direito de Vizinhança, Direitos / Deveres do Condômino**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
FRANCISCO BARROS DE ASSIS (EXEQUENTE)	LIVIETO REGIS FILHO (ADVOGADO)
CONDOMINIO BERNADETH TAVARES I (EXECUTADO)	ANDERSON FERREIRA MARQUES (ADVOGADO)
ROGERIO VIRGINIO DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
34076552	08/09/2020 19:12	<a href="#">Contestação (Francisco x Cond. Bernadeth Tavares)</a>	Documento de Comprovação

**MERITÍSSIMO JUÍZO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA –  
PARAÍBA**

Processo nº 0071042-44.2014.8.15.2001

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BERNADETH TAVARES I**, inscrito no CNPJ sob nº 07.397.561/0001-15, localizada na Avenida Vigolvinho Florentino da Costa nº 621, Manaíra (CEP: 58.038-580), nesta Capital, através de seu representante legal **ROGÉRIO VIRGÍNIO DOS SANTOS** (CPF nº 086.945.318-10), conforme ata de eleição, por seu procurador e advogado, que esta subscreve, conforme instrumento procuratório incluso (Doc. 01), com escritório profissional constante na nota de rodapé, *onde deverá receber as intimações de estilo*, vem perante Vossa Excelência, consubstanciado no art. 335 e seguintes do CPC, tempestivamente, apresentar

**CONTESTAÇÃO**

Em face da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais com Pedido de Liminar, movida por **FRANCISCO BARROS DE ASSIS**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, com base nas razões de fato e de direito a seguir expostas:

**I – DA TEMPESTIVIDADE**

Estabelece o art. 335 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

**Art. 335.** O réu poderá oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial será a data:

III – prevista no art. 231, de acordo com o modo como foi feita a citação, nos demais casos.

Av. Miguel Couto nº 251, Ed. Viña Del Mar, Sala 808, Centro (CEP: 58.010-770), João Pessoa–PB

[andersonfm.adv@hotmail.com](mailto:andersonfm.adv@hotmail.com)

Contato: 83 98801-5268

Página 1 de 10



No caso em tela, a citação e a juntada do respectivo mandado nos autos ocorreram simultaneamente no dia 18/08/2020 (terça-feira) – id. 33341625. Desse modo, nos termos do art. 231, inciso II, do CPC, inicia-se o prazo no dia 19/08/2020 (quarta-feira) e finda-se em 09/09/2020 (quarta-feira), uma vez que o dia 07/09/2020 (segunda-feira) é feriado do Dia da Independência.

## **II – DOS FATOS ADUZIDOS PELO AUTOR**

---

Alega o autor que, desde que o novo síndico assumiu o condomínio, vem sofrendo constantes perseguições, que busca incessantemente constrangê-lo para retirar suas plantas ornamentais da porta de entrada de sua unidade, com a alegação de que as mesmas estariam atrapalhando a estética do prédio, bem como atrapalham as crianças de brincarem no corredor.

Acrescenta o autor que, por possuir mais de 60 (sessenta) anos e ser cardiopata, além do fato de que sua esposa se encontra grávida; ambos correm sérios riscos de saúde em virtude das constantes brigas, com receio inclusive de que sua esposa venha a perder o bebê.

Informa, ainda, que no dia 14/11/2014 tentou instalar uma grade no hall que dá acesso ao seu apartamento, assim como instalado por outras unidades, todavia, foi impedido pelo síndico, tendo inclusive chamado a Polícia Militar para constrange-lo e impor medo.

Com efeito, entende o autor que todos esses fatos demonstram que o síndico tem problemas pessoais com sua pessoa, quando o mesmo deveria buscar conciliar na tentativa de solução de conflitos, porém, ao invés disso, usar de artifícios para prejudicar injustamente apenas ele, que vem suportando tais fatos com educação e respeito.

Por conseguinte, aduz o autor que o síndico, por vontade própria, determinou que o zelador não mais limpasse a entrada de sua unidade, juntando aos autos cópia de uma declaração do zelador (id. 19911545 – pág. 13).

Por fim, acrescenta que foi surpreendido com uma multa de 10% (dez por cento) da taxa condominial, acrescida em seu boleto bancário, sob argumento de ter o autor infringido a Cláusula 16ª do Regimento Interno.

Desse modo, entende o autor que tais fatos são completamente injustificáveis e arbitrários, razão que se requer desse Douto Juízo a condenação do réu em: **(a)** liminarmente, na obrigação de fazer, no sentido de retornar a limpeza do hall de acesso a sua unidade; e no mérito, **(b)** o pagamento de 60 (sessenta) salários mínimos a título de danos morais e **(c)** honorários sucumbenciais.



### III – DA VERDADE FÁTICA

---

Inicialmente, desde já ficam impugnados todos os fatos lançados pelo autor, em sua peça inaugural, uma vez que não representam a realidade fática, conforme veremos mais adiante.

Que o Sr. Rogério Virgínio foi eleito síndico do condomínio réu no dia 09/09/2014, época em que o autor só mantinha um único vaso de planta ao lado da porta de entrada de seu apartamento. Entretanto, já no dia 11/09/2020, o autor se encontrava com 18 (dezoito) vasos de plantas, incluindo uma pimenteira. Por conseguinte, em menos de um mês, o autor passou a ter 22 (vinte e dois) vasos de plantas em frente de sua unidade, conforme extraímos das fotos abaixo:



Conforme se verifica nas fotos acima, ora anexas (Docs. 06/07), constatamos que:

(a) a quantidade de vasos existentes no hall do 3º andar ultrapassa do bom senso de utilização das áreas comuns, de modo a impedir que os demais condôminos também usufruam;

(b) inúmeros vasos encontram-se instalados no pé do guarda-corpo de alvenaria, permitindo que crianças as utilizem como degraus e acidentalmente caiam do 3º andar;

(c) os vasos das plantas geram um escoamento de grande volume de água, molhando todo corredor do 3º andar, possibilita que os transeuntes escorreguem e caiam; e

(d) o excesso de água eliminadas pelas plantas escoam pelas biqueiras dos cobogós, caindo diretamente nos carros localizados nas garagens, provocando manchas.

Ressalte-se, Douto Julgador, que o síndico chegou a procurar o autor para lhe informar das regras, inclusive comunicando-o da decisão da assembleia, onde permitia apenas 2 (dois) vasos médios e desde que não atrapalhesem a circulação de pessoas. Contudo, o autor manteve-se inerte.

Assim sendo, no dia 04/11/2014 o síndico notificou o autor para que o mesmo, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, retirasse os 20 (vinte) vasos de plantas, dos 22 (vinte e dois) existentes, sob pena de aplicar multa de 10% (dez por cento), conforme previsto no Regimento Interno.

Que as partes chegaram a se reunir no dia 08/11/2014, tendo como pauta o cumprimento da notificação encaminhada pelo síndico, no entanto, embora o mesmo tenha se mostrado solícito, comprometendo-se em retirar os vasos, mais uma vez permaneceu inerte.

Que no dia 10/11/2014, diante da inexistência de manifestação do autor em cumprir com o que ficou acordado na reunião e exercendo o cumprimento de um dever, o síndico encaminhou nova notificação (002/2014) requerendo novamente a retirada dos vasos excedentes, bem como aplicando-lhe uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da taxa condominial, nos termos do art. 19 do Regimento Interno, *in verbis*:

**Art. 19.** Aplicar-se-á uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor vigente da taxa de condomínio, para o condômino ou inquilino que descumprir quaisquer das normas contidas neste regulamento, pela segunda vez.

Vale registrar que, por volta das 04h00m da madrugada do dia 11/11/2014, todo o prédio foi acordado com gritos, pancadarias nas paredes e batidas nas portas, vindo do apartamento do autor, onde se ouvia em alto e bom som palavras de baixo calão e ameaças proferidas pelo autor aos 03 (três) filhos e a esposa do síndico, conforme Boletim de Ocorrência em anexo (Doc.11).



Receoso de que tais ameaças pudessem ser concretizadas, o Sr. Rogério Virgínio, acompanhado de sua esposa, se dirigiu a Delegacia de Polícia, onde prestou um Boletim de Ocorrência, no qual deu origem ao Termo Circunstanciado de Ocorrência – TCO, protocolado sob o nº 3016608-51.2014.8.15.2002 (Docs. 11/14).

Que o autor, se valendo do direito previsto no art. 72 da Lei nº 9.099/1995, transacionou com o Ministério Público perante o juízo, onde converteu sua pena em prestação pecuniária, com o fornecimento de **“pacotes de fraudas geriátricas, tamanho G ou GG, no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) em favor da VILA VICENTINA ...”**, conforme se verifica no termo de audiência, homologado pelo Douto Juízo do Juizado Especial Criminal da Capital, ora anexo (Doc. 13).

Outro fato que merece destaque, MM juízo, é que na tarde do dia 14/10/2020 o autor tentou instalar uma grade no meio do corredor, impedindo que os demais condôminos utilizassem parte da área comum, sem olvidar que tentou instalá-lo com perfurações no apartamento 304; fatos estes que contrariam a convenção e regimento interno do condomínio. E, diferentemente do que alega o autor, só após inúmeras tentativas amigáveis de impedi-lo de instalar a grade no meio do corredor é que o síndico acionou a Polícia Militar para garantir não só o seu direito, mas o direito do condomínio.

Vale ressaltar, ainda, que o síndico não impediu que o autor instalasse grades na porta de seu apartamento, assim como foi feito por outros condôminos. Muito pelo contrário, o condomínio impediu que o autor instalasse a grade no meio do hall do 3º andar, que buscava tornar área privativa uma área comum, conforme se verifica na foto abaixo:



Ato contínuo, e diante da persistência do autor em descumprir com as regras do condomínio, o síndico encaminhou no dia 17/11/2014 nova notificação (003/2014) reafirmando sua solicitação, bem como aplicando-lhe a multa prevista no art. 20 do Regimento Interno, que assim prevê:

**Art. 20.** Havendo reincidência, a multa aplicada no artigo anterior será dobrada.

Percebe-se, Douto Magistrado, que diferentemente do que alega o autor em sua peça vestibular, todos os atos praticados pelo condomínio sempre foram respaldados pelo bom senso e na busca incessante de resolver os conflitos de forma amigável. Tanto é verdade que, embora os problemas tenham iniciado em 11/09/2014, somente em 04/11/2014 que o síndico encaminhou a primeira notificação, demonstrando que durante esses 02 (dois) meses o condomínio buscou solucionar o conflito de interesses de forma verbal e amigável.

Com efeito, os atos praticados pelo síndico representam nada mais do que o exercício regular do direito de vedar condutas proibidas pela Convenção, Regimento Interno e Deliberação de Assembleia do Condomínio, ora anexos (Docs. 05 e 10), e que não pode ser confundido por ato ilícito.

Ora, como se sabe, a Convenção, o Regimento Interno e as Deliberações em assembleia têm natureza-jurídica de ato-regra, cuja característica é a normatização de uma determinada comunidade de indivíduos, impondo-lhes obrigações e assegurando direitos aos que nela residam e aos que nela integrarem.

Assim, na busca de validar todos os seus atos, e derrubar por vez o argumento do autor de que se tratava de perseguição pessoal, o síndico agendou assembleia no dia 25/01/2015, na qual ficou decidido, por unanimidade, o seguinte:

Sétimo item da pauta (Reordenamento e adequação de problemas em relação à Convenção e Regulamento Interno), o síndico informou que, desde que assumiu o cargo, enfrentou um problema com um condômino do terceiro andar, no tocante aos vasos de plantas, onde este passou a depositar na área comum dia após dia, explicou ainda que após sucessivas tentativas verbais, notificou e aplicou multas e que, no último dia 22 janeiro o problema foi minimizado com a retirada de 19 (dezenove) dos 22 (vinte e dois) vasos, foi decidido por unanimidade dos presentes que a ação do síndico foi correta e aprovada a possibilidade de se manter, no máximo, 02 (dois) vasos médios por apartamento, desde que não atrapalhe o acesso na área comum e que se adeque e atualize a Convenção. Outro problema apresentado pelo síndico foi a instalação de uma câmera pelo condômino do apto 305 que monitora a área comum do corredor do terceiro andar, sendo decidido que se retire imediatamente, podendo, a todos os condôminos, a instalação de câmera privativa, após consulta ao síndico, apenas na porta do próprio apartamento, e que se atualize a Convenção. Ainda, um problema com o mesmo condômino que tentou colocar uma grade no meio do corredor do terceiro andar, impossibilitando o acesso à área comum, transformando-a em privativa, ao qual, foi indagado pela condômina Tânia o por quê do síndico ter chamado a polícia; o síndico esclareceu que, quando percebeu que o condôminos estava com a grade para ser instalada na parede do seu (síndico) apartamento, pediu para que o condômino não o fizesse e, como insistiu, não teve outra opção, senão a polícia, a fim de resguardar a



segurança de sua família e do patrimônio condominial. A condômina indagou o por quê não se elevou o problema para a reunião, o síndico respondeu que era um assunto urgente e que, a instalação culminaria em perigo aos seus filhos, em seu socorro a condômina Evelin afirmou que não era caso de reunião, uma vez que era reincidente, inclusive quando a sra. Verônica era síndica e teve o mesmo problema. A condômina Verônica afirmou que existe inclusive uma ata da época de sua gestão onde consta um acordo para que o condômino do apto 305 retirasse uma grade. Dessa forma, o ato do síndico foi aprovado pelos presentes, uma vez que buscou salvaguardar a segurança familiar e do bem condominial. ...

Ocorre, todavia, que o autor ciente de que vinha descumprindo com as normas do condomínio, inclusive com deliberações de assembleia anterior, retirou no dia 22/01/2015 19 (dezenove) dos 22 vasos de plantas existentes no hall do 3º andar.

Não restam dúvidas, MM Julgador, que o autor não sabe conviver em sociedade, muito menos tolera cumprir normas que não lhe sejam favoráveis.

#### **IV – DO DIREITO**

---

Como dito anteriormente, a conduta do síndico nada mais foi que um exercício regular do direito de vedar condutas proibidas pela Convenção do Condomínio, Regimento Interno e Deliberações em Assembleias. Tanto é verdade que todos os atos praticados, inclusive as aplicações das multas, foram ratificados pela assembleia do condomínio.

Percebe-se que a Convenção do Condomínio do Residencial Bernadeth Tavares I encontra-se em plena harmonia com o Código Civil Brasileiro, senão vejamos o que estabelece o seu art. 1.335, *in verbis*:

**Art. 1.335.** São direitos do Condômino:

I – usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II – **usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;**

(Grifos Intencionais)

Assim como a obrigação de fazer, que inclusive não deve prosperar, seja pela falta da verdade do autor seja pela perda do objeto, eis que o mesmo já não reside do condomínio desde o dia 27/03/2018, os danos morais supostamente saboreados pelo autor também não devem prosperar.

Conforme ordenamento jurídico, para a responsabilização civil de alguém é necessário que estejam presentes três (03) elementos: a **ação ou omissão**, o **dano verificável** (por dolo ou culpa) e o **nexo de causalidade**.



Quanto a **ação e omissão**, seria necessário que o autor provasse o **fato ilícito** praticado pelo condomínio, o que não se verifica no caso em tela, eis que os atos praticados pelo síndico representam o exercício regular do direito de vedar condutas proibidas expressamente pela Convenção, Regimento e deliberações das Assembleias do Condomínio. Tanto é verdade que foi ratificado pela assembleia do dia 25/01/2015 (Doc. 10).

Quanto ao segundo elemento, necessário se faz que o **dano verificável** tenha sido ocasionado por **dolo** ou **culpa** do condomínio.

O dolo seria a violação intencional do agente de um dever jurídico e a culpa seria a existência de ato do agente acompanhado de imprudência, negligência ou imperícia.

O que também não se aplica ao caso, eis que todas as providências tomadas pelo síndico foram com respaldo na Convenção, Regimento Interno e Deliberações de Assembleias anteriores, na busca pela proteção dos condôminos e no bem comum.

Por fim, temos o **nexo de causalidade**, representa pela relação causal entre a **ação ou omissão** do agente e o **dano verificável**.

Todavia, também não se aplica ao caso, eis que se houvesse qualquer dano moral, este foi praticado pelo próprio autor, quando (i) se negou a cumprir determinações do condomínio; (ii) colocou em risco à vida de crianças que utilizavam do corredor, quando poderiam utilizar dos vasos como degraus e acidentalmente cair do guarda-corpo do 3º andar; e (iii) passou a gritar palavras de baixo calão e a ameaçar os filhos e a esposa do síndico, conforme documentação anexa.

Vejam, pois, o entendimento jurisprudencial sobre a matéria:

**APELAÇÃO CÍVEL/MEDIDA CAUTELAR INOMINADA. PROIBIÇÃO DE AFIXAÇÃO DE LETREIRO EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO. PREVISÃO NA CONVENÇÃO. EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO DO CONDOMÍNIO DE VEDAR CONDUTAS INFRADORAS.** 1. Trata-se de apelação contra sentença que julgou improcedente o pedido vinculado nos autos da ação cautelar inominada no sentido de que seja decretada a insubsistência da proibição de que o Autor promova a afixação do letreiro na parede do corredor do edifício comercial-Réu. 2. A matéria objeto de questionamento encontra-se disciplinada na convenção condominial, que expressamente veda a instalação de letreiros nos corredores e paredes. Contudo, da análise das provas colhidas nos autos verifica-se que o Autor afixou o letreiro de seu escritório justamente na parede do corredor. 3. Cumpre esclarecer que a convenção tem natureza de ato-regra, cuja nota característica é a normatização de uma determinada comunidade, impondo obrigações e assegurando direitos aos que nela se inserirem e aos que a ela integrarem. 4. Vale ressaltar, ainda, que o fato de outros condôminos também não cumprirem a convenção condominial não afasta a possibilidade de compelir o Autor a cumpri-la. Da mesma forma, não significa que os demais infratores não serão submetidos às mesmas sanções quando instalados a se adequarem às regras estabelecidas na convenção. 5. Exercício regular do direito que não caracteriza ato ilícito. 6. Recurso desprovido. (TJ-RJ-APL: 02547625720128190001, Relator: TEREZADE ANDRADE CASTRO NEVES, Data de Julgamento: 14/09/2016, 6ª Câmara Cível).



**DESCUMPRIMENTO DE REGIMENTO INTERNO – COMPROVAÇÃO DA IRREGULARIDADE – EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO – DANO MORAL NÃO CONFIGURADO – DEVOUÇÃO DO VALOR DA MULTA – IMPOSSIBILIDADE.** Age no exercício regular do direito o condomínio que aplica multa ao condômino por descumprimento do regimento interno do condomínio, mormente quando há previsão legal para aplicação da reprimenda. Inexistindo ato irregular, descabe a condenação por danos morais. Descabe o pedido de devolução dos valores inerentes à multa aplicada, quando comprovada a legalidade de sua aplicação. (TJ-MG-AC: 100001903555110011 MG, Relator: Mônica Libânio, Data de Julgamento: 22/07/2019, Data de Publicação: 24/07/2019).

Assim sendo, a pretensão do autor baseia-se em mentiras e falácias. E mesmo incumbido do ônus da prova, sequer juntou qualquer documento que comprovasse suas alienadas alegações. Ao contrário do condomínio réu que demonstrou que o autor jamais cumpria as normas internas do condomínio, bem como que quem agia de forma desproporcional e irracional face das decisões do síndico, todas ratificadas pela assembleia: (i) retirada das 19 (dezenove) vasos de plantas; e (ii) impedimento de instalação da grade no meio do hall do 3º andar; razões mais do que justificáveis para se requerer a **TOTAL IMPROCEDÊNCIA** dos pedidos formulados pelo autor em sua exordial.

## V – DA LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ

Não restam dúvidas de que a intenção do autor em propor a presente ação não passa de um mecanismo de obter lucro sem causa, ainda mais quando ele se utiliza da máquina estatal – Poder Judiciário, para proferir mentiras e obter lucro sem causa com a pecha de danos morais.

Além das provas obtidos nos autos, onde demonstram sua condição de contumaz descumpridor das regras do condomínio, e que não sabe conviver em sociedade, ficará provado no decurso da instrução processual, através das oitivas de testemunhas, e que suas intenções com a presente ação são totalmente desprezíveis.

Acontece, todavia, MM Julgador, que tais práticas cometidas pelo autor não causam surpresa, haja vista que sua dificuldade em conviver em sociedade é de conhecimento por todos os condôminos, como bem se observa no histórico processual contra sua pessoa o mesmo é um condômino que tem dificuldades de cumprir regras que sejam desfavoráveis a sua pessoa:

PROCESSO	TIPO DE AÇÃO	OPOSIÇÃO
3016608-51.2014.8.15.2002	Injúria e Ameaça	Ministério Público
0069044-41.2014.8.15.2001	Danos Morais	Rogério Virgínio dos Santos
0071042-44.2014.8.15.2001	Obrigação de Fazer e Danos Morais	Condomínio Bernadeth Tavares

Desse modo, requer desse Douto Juízo se digne em **CONDENAR** o autor em litigância de má-fé, nos termos do art. 79 e seguintes do Código de Processo Civil.



## VI-DO PEDIDO

---

Diante do exposto, requer desse Douto Juízo se digne em **JULGAR TOTALMENTE IMPROCEDENTE** os pedidos formulados pelo autor, ante sua ausência de provas, considerando os atos praticados pelo condomínio como exercício regular do direito de impedir o descumprimento de normas condominiais, bem como condená-lo pela LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ, bem como a condenação em custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, este na razão de 20% (vinte por cento).

Proteste provar por todos os meios de prova admitidos em direito, em especial o depoimento pessoal do autor, juntada de novos documentos e, em especial, a oitiva de testemunhas.

João Pessoa, 08 de setembro de 2020.

*Anderson Ferreira Marques*  
Advogado OAB/PB 11.828

