



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

**EXMº SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DO 12º. JUIZADO ESPECIAL CIVEL
REGIONAL DO MEIER, DA COMARCA DA CAPITAL.**

PROC.0011163-42-2014-8-19-0208

- I. CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FANY, situado na Rua Dias da Cruz nº. 413, portador do CNPJ nº. 04.402.471/0001-87, representado por sua síndica e esta por seu advogado, conforme mandato anexo, nos autos da AÇÃO INDENIZATÓRIA que neste juízo lhe move RICARDO PINTO DA FONSECA, vem apresentar a sua resposta, o que faz na forma abaixo:**
- II. Preliminarmente o suplicante questiona o pedido de Gratuidade de justiça. O autor se qualifica como aposentado, porém é advogado bem sucedido. Não apresentou qualquer documento que justifique sua hipossuficiência, Não juntou comprovante de rendimentos e nem qualquer cópia de suas declarações de imposto de renda. Desta forma a gratuidade de justiça deverá ser indeferida.**
- III. O autor é pessoa ilegítima para propor a presente demanda, nos termos postos. A firma que é inquilino. Alega possuir procuração da proprietária para representá-la no condomínio. E por ser procurador reconhece as razões e o exercício abusivo da função de síndico, que mantém o condomínio em deficit ao negligenciar cobrança dos inadimplentes. O condomínio é composto de proprietários das unidades autônomas. A convenção estabelece a forma da aprovação dos atos da administração através das assembleias ordinárias e extraordinárias.**
- IV. Todos os questionamentos deverão ser apresentados nas reuniões. As assembleias são soberanas conforme estabelece a lei. Não pode uma comunidade ficar exposta a um locatário revoltado com a vida e com todos que o cerca. Não pode pela via escolhida pelo autor modificar, alterar ou impor condições ao condomínio, como demonstra desejar.**
- V. Não é verdade que o condomínio vem demonstrando desequilíbrio financeiro. A inadimplência de alguns condôminos ocorre face a circunstâncias de cada um e, cada um tem o seu problema particular. Em todos os condomínios desta e de outras cidades ocorrem inadimplências, isto não quer dizer**



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

que o síndico saís por aí propondo ações desordenadamente, se assim fizesse não haveria receita, porque ao propor a ação os condôminos de modo geral deixam de pagar as contribuições e os processos como sabemos levam cerca de três anos para terminar, isto quando termina, pois, alguns são intermináveis, portando as tentativas de acordo são indispensáveis e necessários, apesar de tudo os inadimplentes são condôminos, isto são donos do condomínio em sua cota parte. .

VI. Não compete a administração de o condomínio intervir na vida particular dos condomínios. É de sabedoria de todos que o síndico e seus auxiliares não possuem poderes para obrigar a quem quer que seja a cumprir suas obrigações condominiais.

VII. Compete ao síndico tentar receber dos inadimplentes através de comunicação verbal, escrita e através da administradora, porem, não pode a todo o momento estar propondo ações de cobranças, que além de seus custos, as ações são morosas, chegando algumas a demorar cerca de três a nos para serem definitivamente decididas.

VIII. A síndica tem ido uma boa aceitação por todos os condôminos. Este sendo eleita sucessivamente por mais de 10 anos. Todos os condôminos depositam a maior confiança em seu trabalho em prol da comunidade,

IX. O condomínio realizou e não realiza qualquer obra voluptuária, e nenhuma obra é realizada sem a autorização de todos. Surge um locatário, munido de uma procuração de um condômino que não mora no prédio, desconhecendo a realidade dos moradores e, vem apresentar o questionamento, ofendendo a todos, lançando acusações, agressões e defamando a administração no todo, como se ele fosse o melhor superior a todos e, suas idéias que pretende implantar agride a comunidade destoando da realidade, passando para o lado ilegal e injusto, por razões que só um bom psicólogo poderá responder.

X. A vistoria foi efetuada no condomínio, por pessoa idônea, conhecida dos condomínios da região, faz vistorias em prédios da mesma rua e adjacências, o preço que cobra e o normal, cobram o mesmo para outros prédios na região. O preço apresentado foi examinado pela administração e pela síndica até mesmo, pesquisado no arredor do bairro, foi e é um preço justo para um bom trabalho com pessoa especializada, de confiança na região.

XI. Não pode o condomínio ficar aceitando qualquer proposta de quem não se apresenta qualificado, pois, são de grande importância a vistoria se feita por pessoa inabilitada e, que cobra valores ínfimos, não são confiáveis o síndico



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

não pode colocar o prédio em risco escolhendo pelo preço de pessoa que não apresenta uma habilidade e conhecimento técnico respeitável. Junta a presente cópia dos pagamentos efetuados pelos prédios vizinhos ao condomínio, como prova do preço justo.

XII. Voluptuária. É a obra de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que se torne mais agradável, ou seja, de elevado valor. São úteis as que facilitem o uso do bem. São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore. Nunca foram efetuadas obras deste tipo, até porque não são necessárias e demandariam custos elevados.

XIII. Afirma o autor que o condomínio superfatura as obras que realiza nada indica como prova de sua afirmação.

XIV. Obras de qualquer espécie não podem ser superfaturadas. Super faturamento e um ilícito civil com repercussão criminal, para quem o pratica e para quem afirma sem provas do ilícito, tendo como conseqüências processos indenizatórios e passivo de processo por calúnia injúria e ou difamação.

XV. Algumas obras que são realizadas são as necessárias e inadiáveis sem as quais o condomínio não poderia cumprir com suas obrigações e, mesmo assim são autorizadas pelas assembleias.

XVI. O autor pretende por esta via judicial questionar os valores das obras realizadas, não será por meio desta ação que obterá êxito. A uma porque n ao existe a duas porque dependerá de prova inquestionável apurada por *expert* o que não admite o rito deste processo.

XVII. . O superfaturamento de qualquer obra, por qualquer administrador, implica em prova pericial contábil e de engenharia, o que é vedado neste Juizado especial. Incompetente este Juízo para apreciar provas periciais.

XVIII. A questão de vícios ocultos, de idade do imóvel, do material utilizado em sua construção também depende de provas técnicas de engenharia e arquitetura, sendo este procedimento inadmissível na sede de Juizado Especial, portanto este juízo é incompetente para apreciar as matérias apresentadas pelo autor.

XIX. O transtorno citado pelo autor, nos apartamentos 504 e 604, conforme consta de fls. 26, destes autos, foi objeto de notificação do autor em 16



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

de janeiro de 2013, por ter a condômino do apartamento 504, reclamado do vazamento que possivelmente estaria sendo causado por mau uso do apartamento. 604.

XX. Afirma o autor, que foi alvo de inimagináveis absurdos, oriundo de abuso de autoridade, da ignorância, da falta de respeito à liberdade alheia e do exercício regular das próprias razões.

XXI. Afirma ainda o autor, que “Uma vez que flagrados os instantes nos quais a administração, através do circuito interno, vigiava o AUTOR, conforme imagens em anexo doc. 07. constringendo-o e inibindo qualquer comunicação com outros moradores, muitos deles idosos, demonstrando assim querer ocultarem malfeitos da representante legal”. Esta afirmação incide em ilícito penal e por meio de processo criminal deverá ser apurada e não no Juizado especial cível.

XXII. Cita o autor, inúmeras outras atitudes que acredita terem sido criadas unicamente de lhe prejudicar. Não apresente qualquer prova de suas afirmações.

XXIII. O corte de energia elétrica de sua unidade que afirma ter ocorrido por culpa do condomínio, por negligencia na guarda de seus medidores é mera ficção do autor. Os demais condôminos nada sofreram se negligencia ocorresse todos os condôminos teriam sofrido o interrompimento, o que não ocorreu.

XXIV. Cita ainda, que tem tudo registrado em mensagem eletrônica de emails, trocados com a Imobiliária Lilio. Cita o documento 8, anexo às fls. 28. Apresenta uma foto da cabine do marcador de luz.

XXV. Afirma no doc 8, fls. 28, que existe, quando remunerado, negligencia para administrar. Que este condomínio está entregue à sanha de calhordas. ´ CALHORDAS QUEM? Por quê? Será que é por causa de algum problema com o seu marcador de luz? Não entendemos. Precisamos saber que é ou quais são os calhordas?

XXVI. Afirma o autor ser inquilino. Afirma que reconhece o exercício abusivo da função de síndico, que mantém o condomínio em déficit ao negligenciar a cobrança de inadimplentes, tendo superfaturado os serviços. Afinal precisa o autor comprovar suas afirmações e, providenciar o devido processo para coibir e fazer cessar os atos irregulares, porem a sede desta controvérsia é a Assembleia condominial e não nesta ação em sede de Juizado especial onde a prova devesse ser preconstituída.



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

XXVII. Tudo indica que propôs esta ação para desabafar, colocar para fora sua revolta com a vida. Será que em uma comunidade entre dezenas de moradores e dezenas de apartamentos só o autor visualiza tantas tramas e artimanhas do síndico de sua administração? Porque será? Só uma prova pericial médica poderá responder.

XXVIII. Em fim afirma ser cardiopata grave, diabético, hipertenso. Será está à razão ou, poderá sofrer de outras doenças. Uma pessoa normal não agride um administrador o qualificando de desequilibrado, ignorante, desrespeitoso, exercendo irregularmente seus direitos, vigia da vida alheia, constrangedor, inibidor, ocultador de malfeitos, exercerem abusivamente da função, negligente, super faturador (ladrão), cortador de energia elétrica. Ninguém elege um síndico com tantas qualificações negativas. Porque será que o elegeram? Serão os demais moradores mafiosos? Afinal quem são essas pessoas? Na visão do autor o condomínio é um covil de lobos.

XXIX. O autor leciona direito cível, responsabilidade civil entre outras matérias para os patronos dos réus ou será que pretende dizer que o magistrado desconhece as leis. Cita em sua exordial tudo que encontrou no Google.

XXX. A final onde está exposta a responsabilidade de indenizar? Indenizar o que? Quem cometeu ato ilícito? Sem querer ensinar a ninguém, pelo que sabemos só o ato ilícito causa dano, tanto o dano moral como material. Onde está o ato ilícito dos réus em face dos direitos do autor?

XXXI. Pede o autor a apuração de prejuízos. Para que isto ocorra será no mínimo necessária uma prova técnica. O que é inadmissível neste Juizado.

XXXII. Pede indenizações de notas de serviço no total de R\$ 830,00, referente às notas de fls. 34, peças de computadores. Pede danos morais de R\$ 13.032,00, ou seja, 18 salários mínimos. Quem causou danos ao computador do autor? Que danos? Será que foi ao redigir a inicial e o computador se irritou com tamanhas inverdades e se auto pifou?

XXXIII. Não existem nos autos prova de que qualquer dos réus tenha causados os danos materiais e ou qualquer dano moral ao autor.

XXXIV. O suplicante requer e espera sejam julgados improcedentes os pedidos do autor, com a sua condenação nas custas processuais e honorários de advogado e, que seja qualificado como litigante de má fé.



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

XXXV. Protesta por todos os meios de prova em direito admitidos, notadamente, oitiva de testemunhas, juntada de documentos, provas periciais, depoimento pessoal do autor, sob pena de confesso.

**Nestes Termos,
Aguarda Deferimento.**

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2014.

Álvaro Lílio-OAB/RJ nº 4.139