

**AO FILHO E PROCURADOR DA PROPRIETÁRIA DA UNIDADE AUTÔNOMA - 401 - SR.
PROTASIO HENRIQUE BARBOSA PACHECO.**

NOTIFICAÇÃO DE ADVERTÊNCIA E MULTA

Ilustríssimo Sr. Protásio,

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO T LACERDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 23.555.147/0001-43, localizado na Rua Barão de Aracati, nº 1393, bairro Aldeota, Fortaleza/CE, neste ato representado pelo síndico eleito Sr. **Lizandro do Amaral Oliveira Segundo**, vem por meio desta, com a finalidade de **notificá-lo** quanto ao que segue:

Considerando os fatos ocorridos na Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 29/01/2025 nas dependências do condomínio T. Lacerda, onde vossa senhoria proferiu palavras incompatíveis com a dignidade e o decoro contrariando o Regulamento Interno, sirvo-me da presente para adverti-lo conforme previsto na Convenção e Regimento Interno do referido condomínio e conforme previsão legal estabelecido no Código Civil Brasileiro, conforme registrado em Boletim de Ocorrência nº 931 - 101518/2025.

O Regulamento Interno estabelece que os condôminos devem cooperar para manter a boa ordem e o respeito entre os moradores (Art. 14) e não podem prejudicar o direito dos demais moradores (Art. 26). Além disso, o regulamento prevê penalidades para infrações, incluindo advertências e multas (Capítulo VII).

Já na Convenção o Artigo 05 estabelece que os condôminos devem guardar decoro e respeito nas áreas comuns, sendo que o desrespeito implica em advertência ao morador que provoca outros e usa palavrões em assembleia.

O Código Civil prevê em seu art. 1.336, inciso IV, que o condômino deve usar sua unidade sem prejudicar o sossego, a segurança e os bons costumes.

1. REGIMENTO INTERNO:

Capítulo II - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

(...) Art. 14 - Cooperar com o síndico no sentido de se manter a boa ordem e o respeito entre os condôminos; (...)

2. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

(...)Art. 5- Constituem deveres dos condôminos; a) guardar decoro e respeito no uso e coisas comuns (...)

3. CÓDIGO CIVIL

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. (...)

Considerando os fatos ocorridos em março de 2025, onde houve descarte de restos de materiais não identificados, lixo, etc. na vaga de garagem da Unidade Autônoma 401, além de outros locais do condomínio, como hall de escadas, corredor das garagens e calçada externa, contrariando o Regulamento Interno e que foi objeto de advertência formal aplicada ao caso.

Considerando haver reincidência de práticas contrárias ao Regimento Interno e Convenção do Condomínio T. Lacerda, e, Código Civil Brasileiro, em um prazo inferior a 5 (cinco) meses, sirvo-me da presente para notificá-lo da aplicação de multa correspondente a 2 (duas) vezes o valor da sua contribuição mensal à época da aplicação, conforme prevê o Regulamento Interno em seu art. 71, alínea b e §5º.

DAS PENALIDADES

EXTRATO DO REGULAMENTO INTERNO

Art. 71 – Os condôminos estão sujeitos às seguintes penalidades pelo descumprimento do disposto na convenção e no presente regulamento interno: (...)

(...) b) demais infrações: após advertência, por escrito, ao condômino infrator, multa no valor equivalente a 2 (duas) vezes a sua contribuição mensal para as despesas à época da aplicação da penalidade, enquanto perdurar a infração, sem prejuízo da adoção das demais medidas legais cabíveis, visando a reparação de

eventual dano ocasionado às áreas comuns ou ao uso das partes privativas.

§1º - A aplicação das multas capituladas, não autoriza a manutenção do estado das coisas praticadas, ou desenvolvidas contrariamente a lei, a convenção e ao regulamento interno, que se cumprirão ainda que por vias judiciais.

§ 2º - Em caso de reiterado descumprimento dos deveres previstos na Lei 4.591/64, Lei 10.406/02, na presente convenção e regulamento interno, o condômino ou possuidor poderá ser constrangido a pagar uma multa correspondente até 5 (cinco) vezes a sua contribuição mensal para as despesas da sua unidade, incidente à época da infração, mediante deliberação de três quartos dos condôminos restantes, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§ 3º - Em caso de reiterado comportamento anti-social, o condômino infrator pagará a multa no valor equivalente a 10 (dez) vezes a sua contribuição mensal para as despesas à época da infração, até ulterior deliberação de assembleia, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil em vigor;

§ 4º - As multas serão incluídas no respectivo documento de cobrança, emitido por ocasião do recolhimento das contribuições mensais das unidades;

§ 5º — Considera-se reiterada quando a prática da infração for cometida por duas ou mais vezes, sobre o mesmo fato ou não, num período de cinco meses.

§ 6º — Das multas aplicadas pelo Síndico, cabe recurso para a Assembleia Geral, convocada pelo Conselho a pedido do interessado.

Assim, considerando que sua contribuição mensal no mês de maio de 2025 no valor de R\$ 750,10 (setecentos e cinquenta reais e dez centavos), sirvo-me da presente para notificá-lo da aplicação de uma multa no valor de R\$ 1.500,20 (mil e quinhentos reais e vinte centavos), a ser paga no vencimento 15/06/2025, conforme boleto que ora vai anexo. ✓

Por fim, contamos com a Vossa cooperação para a manutenção da ordem e do decoro em conformidade com as normas aplicáveis, sob pena de novas sanções regulamentadas.



**WESLEY
TABOSA**
ADVOCACIA

Ciente de sua compreensão.

Fortaleza – CE, 04 de junho de 2025.


Condomínio T. Lacerda

Recebido em ____/____/____.

Nome:



BOLETIM DE OCORRÊNCIA Nº 931 - 101518 / 2025

DADOS DA OCORRÊNCIA

Natureza do Fato: **AMEAÇA**
Data / Hora da Comunicação: **20/05/2025 12:14:04** Data / Hora da Ocorrência: **29/01/2025 19:30:00**
Endereço da Ocorrência: **RUA BARÃO DE ARACATI, 1393**
Complemento: **ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO**
Bairro: **ALDEOTA** Município: **FORTALEZA/CEARA**

DADOS DA VÍTIMA

Nome: **LIZANDRO DO AMARAL OLIVEIRA SEGUNDO**
Nome Social:
E-mail: **lizandrosegundo@hotmail.com**
CPF: **911.570.053-49**
RG: **97002358240** Órgão Emissor: **SSP-CE**
Filiação: **SUZANA MARIA DO AMARAL OLIVEIRA**
JOSÉ AIRTON DE OLIVIERA
Endereço: **RUA BARÃO DE ARACATI, 1393**
Complemento: **APTO 101** Bairro: **ALDEOTA**
Município: **FORTALEZA/CE** País: **BRASIL** CEP: **60.115-060**
Nascimento: **20/11/1979**
Identidade de Gênero: **HOMEM CIS**
Orientação Sexual: **HETEROSSEXUAL**

HISTÓRICO

O declarante informa que em ata registrada em cartório, datada de 29/01/2025 do Condomínio T Lacerda, CNPJ 23.555.147/0001-43, situado à Rua Barão de Aracati, 1393, Aldeota, Fortaleza, Ceará, ocorreu uma assembleia extraordinária convocada para a referida data, tendo se iniciado em segunda convocação às 19:30hs, para deliberar sobre a renúncia do então síndico Sr. João Marcelo de Sales Maia, do Apto 301, e, explanação por empresas que desejavam concorrer ao cargo de síndico do prédio e eleição de novo síndico. Ocorre que, a referida assembleia, foi encerrada pelo seguinte motivo: O Sr. Lizandro, Apto. 101, manifestou interesse e se candidatou ao cargo de síndico. Neste momento a assembleia teve de ser encerrada em virtude de alterações que inviabilizaram a continuidade da mesma. Essas "alterações" ocorreram conforme os fatos a seguir narrados: Enquanto um dos condôminos, o Sr. João Marcelo de Sales Maia, do Apto 301, fazia uso da palavra manifestando sua opinião sobre um tema trazido pela Sra. Alessandra de Jesus Nascimento, uma das concorrentes ao cargo de síndico profissional, o Sr. Protasio Henrique Barbosa Pacheco (conhecido no prédio como Beto), empresário, casado, RG: 90002240500-SSPDS/CE, CPF 480.355.053-00, se exaltou, se levantou da cadeira passou a gritar em um volume de voz desproporcional e incompatível com a assembleia e com o ambiente familiar onde também residem idosos e crianças, reverberando que o condômino, Sr. João Marcelo de Sales Maia, parasse de falar: "PODE PARAR! PODE PARAR!" O condômino que se pronunciava atendeu ao pedido e solicitou que o Sr. Beto se sentasse. Após o fim das discussões sobre as pautas e chegada a hora da votação, logo após o ex-síndico ter informado de sua renúncia e a apresentação das empresas interessadas, o Sr Lizandro do Amaral Oliveira Segundo, se candidatou também ao cargo de síndico. Nessa ocasião, o Sr. Beto mais uma vez se levantou da cadeira exaltado e se dirigiu, aos gritos, em direção ao Sr Lizandro afirmando e acusando que este teria "CAUSADO PREJUÍZOS" ao condomínio. Logo em seguida aos fatos e vendo a impossibilidade de continuidade da assembleia, em função do ambiente provocado pelo Sr. Beto, o presidente da assembleia encerrou-a às 21:00 hs conforme registrado na ata. Vendo que a assembleia havia sido encerrada o Sr. Protásio (Beto) se afastou do local e se retirou do condomínio fazendo ameaças a todos que estavam presentes com as seguintes palavras: "VÃO ME PAGAR, BANDO DE VAGABUNDOS. Estavam presentes na assembleia e presenciaram os fatos narrados os seguintes condôminos: Apto 001 Sr. João Paulo Aguiar Sampaio, Apto 101 Sr. Lizandro do Amaral Oliveira Segundo, Apto 102 Sr. Felipe Granja de Menezes Rocha, Apto 201 Sr. Francisco Jorge de Sousa Leão e Apto 301 Sr. João Marcelo de Sales Maia. Além dos condôminos estavam presentes os representantes das empresas selecionadas no mercado local para apresentar suas propostas de síndico profissional: A Sra. Alessandra de Jesus Nascimento e um preposto da empresa P & P Gestão Condominial integrante do Grupo Prime, o Sr. Alexandre da Veiga Manoto. E como nada mais houve registro os fatos ocorridos.



BOLETIM DE OCORRÊNCIA Nº 931 - 101518 / 2025

CÓDIGO DE CONTROLE: C713BDF950083375E1DCAF3FB53EC5E1

DELEGACIA DESTINO: DELEGACIA DO 2. DISTRITO POLICIAL

RESPONSÁVEL PELA INFORMAÇÃO: _____

OBSERVAÇÕES

1. Valide seu Boletim de Ocorrência acessando www.delegaciaeletronica.ce.gov.br.
2. BO válido somente com a assinatura do responsável pela informação.
3. O texto do histórico é de responsabilidade do noticiante.
4. Este documento tem fé pública, sendo dispensada a assinatura da autoridade policial (Decreto nº 27.378/2004).
5. Falsa comunicação à Polícia constitui crime previsto no artigo 340 do Código Penal Brasileiro.
6. Nos casos de violência doméstica com solicitação de medida(s) protetiva(s), a mulher deverá procurar a delegacia especializada para providências.

Um banco exclusivo para empresas.
Acesse ou clique: cora.com.br



A parte simples do seu negócio.



Valor
R\$ 1.500,20



Vencimento
15/06/2025

Beneficiário

Condominio Edificio T Lacerda
CNPJ 23.555.147/0001-43

Descrição

Multa Referente À Notificação De Advertência E
Multa.

Multa referente à notificação de Advertência e
Multa (Apto 401), datada de 4 de junho de 2025.

Antes do vencimento

R\$ 0,00
desconto

Após o vencimento

R\$ 30,00 0,33%
multa juros

Intermediado por: Cora Sociedade de Crédito
Direto
CNPJ 37.880.206/0001-63



Escaneie o QR code ou código de
barras

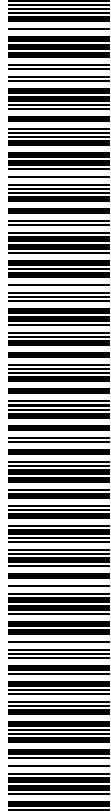


Código de pagamento para copiar:

40390.00007 23555.147018
36957.804010 6 11130000150020



Pague esse boleto via Pix com o QR
code abaixo



Data de emissão: 06/06/2025

Tudo na Cora é tão simples quanto emitir este boleto. Abra sua conta grátis.

Cora | 403-9 |

40390.00007 23555.147018 36957.804010 6 11130000150020

Local de Pagamento				Vencimento	
Pagável em qualquer agência bancária				15/06/2025	
Beneficiário		CPF/CNPJ do Beneficiário		Agência/Código do Beneficiário	
Condominio Edificio T Lacerda		23.555.147/0001-43		0001	
Data do Documento		Nr. do Documento		Nosso Número	
06/06/2025		136957804		235551470136957804	
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade Moeda	(x) Valor	(=) Valor do Documento
	01	R\$			1.500,20
Após o vencimento, aplicar multa de R\$ 30,00 e juros de 0,33% ao mês.					(-) Desconto
					(-) Outras Deduções/Abatimento
					(+) Mora/Multa/Juros
					(+) Outros Acréscimos
					(=) Valor Cobrado
Pagador Celia Maria Maia Barbosa - CPF 164.809.023-00					
Sacador/Avalista					

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação

