**CONTRACONTESTAÇÃO À ALEGAÇÃO DE COISA JULGADA**

Nos autos do processo nº **5091570-10.2025.8.09.0024**, em que são partes **Sebastião Antonio do Nascimento** (autor) e **Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas** e **Ana Lêda Tomaz Batista da Silva** (réus), vem o autor, respeitosamente, apresentar sua **CONTRACONTESTAÇÃO**, pelos fundamentos a seguir expostos.

**1. DA INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA – TESE ALEGADA PELOS RÉUS NÃO PROSPERA**

A defesa dos réus, de forma equivocada, tenta afastar a apreciação do mérito sob o frágil argumento de existência de **coisa julgada**, baseada no processo nº **5037991-55**. Contudo, referida tese não merece prosperar, pois revela-se absolutamente improcedente, pelas razões que se demonstram a seguir:

**1.1. Fatos distintos, pedidos distintos e causas de pedir autônomas**

Ainda que, porventura, possam existir elementos comuns entre as demandas — o que é absolutamente natural em litígios condominiais, que tratam de relações jurídicas contínuas —, **a presente demanda não se confunde com aquela anterior**, seja quanto aos **fatos novos ocorridos posteriormente**, seja quanto aos **pedidos formulados**, bem como pelas **diversas causas de pedir**.

A lide atual trata, em sua essência, de **atos de gestão, irregularidades administrativas e violações específicas cometidas na atual administração**, fatos estes **supervenientes e não apreciados no processo anterior**.

Ou seja, **não há identidade de causas**, requisito indispensável para configuração da coisa julgada, conforme estabelece o artigo **337, §2º do Código de Processo Civil**, que assim dispõe:

**Art. 337, § 2º - Há litispendência quando se repete ação que está em curso. Há coisa julgada quando se repete ação que já foi decidida por decisão de mérito, sendo idênticos: as partes, a causa de pedir e o pedido.**

Portanto, não havendo **identidade de pedido e de causa de pedir**, não se pode falar em coisa julgada.

**1.2. Decisão anterior não impede o controle dos atos atuais da administração**

A decisão judicial proferida no processo nº **5037991-55** teve por objeto questões específicas e pontuais à época. Não há, em qualquer trecho do acórdão citado, menção ou deliberação sobre os fatos e atos administrativos atuais, nem sobre as condutas da gestão vigente, tampouco sobre a legalidade das reformas, contratações, locações e demais atos aqui discutidos.

Logo, **não há qualquer impedimento para que o Poder Judiciário aprecie os fatos novos e as irregularidades praticadas pela atual gestão condominial**, sob pena de grave violação aos princípios do devido processo legal, acesso à justiça (art. 5º, XXXV, da Constituição) e controle jurisdicional dos atos de gestão privada com repercussão coletiva.

**1.3. A tentativa dos réus de invocar coisa julgada revela apenas interesse em obstar a apuração dos fatos e evitar a devida prestação jurisdicional**

A insistência dos réus na tese de coisa julgada não passa de **tentativa protelatória**, buscando afastar a discussão legítima sobre **atos irregulares cometidos na atual administração**, dentre os quais se destacam:

* A execução de obras sem autorização assemblear, contrariando o disposto no artigo **1.341 do Código Civil** e na própria Convenção Condominial;
* Contratações sem processo de cotação, sem transparência e sem respaldo dos condôminos;
* Prestação de contas ineficaz, sem detalhamento, eivada de vícios e sem aprovação regular;
* Outras condutas que atentam contra os deveres de lealdade, diligência e transparência na administração condominial.

Tais atos, evidentemente, **não foram objeto de análise na demanda anterior**, motivo pelo qual a tese de coisa julgada não se sustenta.

**2. DO DIREITO DE ACESSO À JUSTIÇA E DA IMPOSSIBILIDADE DE SUPRESSÃO DO CONTROLE DOS ATOS DE GESTÃO**

O direito do condômino de questionar judicialmente atos da administração é **permanente, contínuo e imprescritível enquanto houver atos que atentem contra o interesse coletivo do condomínio** e contra a legalidade.

Aceitar a tese dos réus significaria conferir um verdadeiro **"cheque em branco" à administração**, blindando-a de qualquer controle jurisdicional, o que é **inadmissível no Estado Democrático de Direito**.

**3. DA TOTAL IMPROCEDÊNCIA DA PRELIMINAR E NECESSIDADE DE PROSSEGUIMENTO DO FEITO**

Diante de todo o exposto, resta absolutamente evidente que:

* **Não há identidade de pedidos e causas de pedir entre esta demanda e aquela referida pelos réus**;
* **Não há qualquer coisa julgada** que possa obstar o regular andamento do presente feito;
* Os fatos discutidos são **atuais, supervenientes e possuem plena autonomia jurídica**.

**CONCLUSÃO**

Diante do exposto, requer-se:

* **O total e imediato afastamento da preliminar de coisa julgada arguida pelos réus**, declarando-se a sua **inexistência** no presente caso;
* **O regular prosseguimento do feito**, com apreciação integral do mérito, inclusive com a produção de todas as provas admitidas, tais como prova documental complementar, pericial, testemunhal e depoimento pessoal dos réus;
* Ao final, a **total procedência dos pedidos formulados na petição inicial**, com a devida responsabilização dos réus pelos atos irregulares praticados.

**XCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS – GOIÁS**

**Processo nº 5091570-10.2025.8.09.0024**

**SEBASTIÃO ANTÔNIO DO NASCIMENTO**, já qualificado nos autos em epígrafe, que move **AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA** em face de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS** e **ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA**, por meio de seus advogados legalmente constituídos (procuração nos autos), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo **350 do Código de Processo Civil**, apresentar

**IMPUGNAÇÃO À CONTESTAÇÃO**

pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

**I – SÍNTESE DA CONTESTAÇÃO**

Os Réus, em sua peça de defesa, suscitam, em resumo:

* A alegação de ofensa à coisa julgada, sob o argumento de que os pedidos veiculados na presente ação teriam sido discutidos e decididos no processo nº **5037991-55**, transitado em julgado.
* A defesa da legalidade do **art. 16 do Regimento Interno**, bem como da **Cláusula 14ª, §2º da Convenção Condominial**, que permite a utilização do Fundo de Reserva até o limite de 40 salários mínimos, mediante autorização do Conselho Administrativo e Fiscal.
* A regularidade das obras realizadas na gestão anterior (parque, bicicletário e quadra de areia), supostamente aprovadas em assembleia e já reconhecidas em decisão judicial anterior.

Todavia, como se demonstrará, tais argumentos **não merecem prosperar**.

**II – DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE COISA JULGADA**

A tese de coisa julgada não encontra respaldo jurídico no presente caso.

O artigo **502 do CPC** define:

*“Denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso.”*

Para que haja coisa julgada, é imprescindível a tríplice identidade: **partes, causa de pedir e pedido**, nos termos do artigo **337, §2º, do CPC**.

No entanto, a presente demanda tem objeto **distinto** daquele discutido no processo nº **5037991-55**, uma vez que:

* O referido processo discutia aspectos pontuais e específicos da gestão anterior, enquanto o presente visa a **declaração de nulidade de cláusulas atuais da Convenção e do Regimento Interno**, bem como atos da gestão vigente.
* Os fatos e fundamentos jurídicos são diversos, notadamente porque se referem a atos administrativos e normas internas **posteriores** à decisão anterior.
* Ademais, parte dos pedidos sequer existiam à época da tramitação daquele processo.

Portanto, **não há coisa julgada** a impedir a apreciação do mérito desta ação, devendo ser repelida a preliminar levantada pelos Réus.

**III – DA ILEGALIDADE DO ARTIGO 16 DO REGIMENTO INTERNO**

Os Réus defendem a legalidade do artigo **16 do Regimento Interno**, afirmando ter sido aprovado nos termos do artigo **1.351 do Código Civil**.

Todavia, tal artigo afronta diretamente:

* O **princípio da legalidade**, previsto no artigo **5º, II, da Constituição Federal**, segundo o qual *“ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”*.
* As normas gerais do **Direito Condominial**, especialmente os artigos **1.336, IV**, e **1.348, II**, ambos do **Código Civil**, que delimitam os poderes do síndico e das assembleias, não podendo o Regimento Interno criar restrições abusivas ou desproporcionais aos condôminos.

Ademais, ainda que aprovado por assembleia, o Regimento Interno **não pode sobrepor-se à legislação vigente**, tampouco criar obrigações que extrapolem os limites legais.

Portanto, persiste a necessidade de declaração de **nulidade do referido dispositivo**, sob pena de se permitir a perpetuação de normas internas abusivas e ilegais.

**IV – DA ILEGALIDADE DO §2º DA CLÁUSULA 14ª DA CONVENÇÃO**

Os Réus sustentam que a Cláusula **14ª, §2º, da Convenção**, que permite ao síndico utilizar recursos do **Fundo de Reserva até o limite de 40 salários mínimos**, é válida e respaldada pelo artigo **1.334 do Código Civil**.

Todavia, tal cláusula **viola frontalmente a função legal do Fundo de Reserva**, que tem natureza específica, destinada à cobertura de **despesas extraordinárias e emergenciais**, conforme entendimento pacificado no âmbito doutrinário e jurisprudencial.

Permitir que o síndico, com mera anuência do Conselho, disponha de vultosos valores do Fundo de Reserva **sem prévia autorização da assembleia geral** equivale a fragilizar a governança condominial e a subverter os princípios da **transparência e da gestão democrática**, pilares do regime condominial.

Trata-se, portanto, de cláusula abusiva, que merece ser **declarada nula**, com a consequente vedação de sua aplicação.

**V – DA ILEGALIDADE E IRREGULARIDADE DAS OBRAS REALIZADAS PELO EX-SÍNDICO**

A tentativa dos Réus de validar, a todo custo, as obras realizadas pelo ex-síndico (**parque, bicicletário e quadra de areia**) não resiste à análise criteriosa.

Conforme se depreende dos próprios documentos acostados aos autos, **não há ata de assembleia que tenha expressamente aprovado tais obras**, tampouco previsão orçamentária específica para tanto.

O simples fato de constar menção genérica ou ratificação posterior em assembleia **não supre a exigência legal do artigo 1.341 do Código Civil**, que estabelece quóruns diferenciados para:

* **Obras úteis** (maioria dos condôminos);
* **Obras voluptuárias** (2/3 dos condôminos);
* **Obras necessárias** (dispensam autorização, desde que urgentes).

As obras em questão **não se enquadram como necessárias**, tampouco foram justificadas como urgentes. Portanto, carecem de autorização formal, **não podendo ser convalidadas de forma retroativa**, sob pena de grave violação aos princípios da legalidade, da razoabilidade e da segurança jurídica.

**VI – DOS PEDIDOS**

Diante do exposto, requer-se a Vossa Excelência:

a) O **rejeitamento integral das preliminares suscitadas na contestação**, notadamente quanto à alegada coisa julgada;

b) A declaração de **nulidade do artigo 16 do Regimento Interno**, por afronta direta aos princípios da legalidade, razoabilidade e proporcionalidade;

c) A declaração de **nulidade do §2º da Cláusula 14ª da Convenção Condominial**, por permitir a utilização do Fundo de Reserva sem deliberação da assembleia, em violação à legislação vigente;

d) O reconhecimento da **nulidade das obras realizadas pelo ex-síndico**, ante a ausência de autorização formal em assembleia, com a determinação de providências cabíveis para regularização ou eventual desfazimento, conforme apurado;

e) A **condenação dos Réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios**, na forma da lei;

f) A produção de **todas as provas admitidas em direito**, especialmente prova documental suplementar, testemunhal e, se necessário, pericial.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Caldas Novas (GO), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2025.

**ADVOGADO**  
OAB nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_