**EXCELENTÍSSIMO(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 – DA LEGALIDADE DO ART. 16 DO REGIMENTO INTERNO**

O artigo 16 do Regimento Interno foi apreciado na ação nº 5037991-55, não havendo qualquer ilegalidade na sua disposição, incluindo a parte final do texto.

O Regimento Interno faz parte da Convenção, tendo sido aprovado por 2/3 dos condôminos, em plena consonância com o artigo 1.351 do Código Civil, portanto, revestido de plena legalidade.

O Código Civil, em seu artigo 1.334, permite que a convenção condominial e seus regimentos internos disponham sobre a forma de administração, direitos e deveres dos condôminos, e penalidades aplicáveis.

Ademais, tal norma foi objeto de análise judicial na referida ação, não se vislumbrando qualquer vício de legalidade ou abusividade que pudesse macular sua eficácia.

**II – DA LEGALIDADE DO §2º DA CLÁUSULA 14ª DA CONVENÇÃO**

A Cláusula 14ª, §2º, da Convenção, que autoriza o síndico a utilizar recursos do Fundo de Reserva até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos, com autorização do Conselho Administrativo e Fiscal, também foi objeto de apreciação judicial na ação nº 5037991-55.

Tal previsão não afronta qualquer dispositivo legal, estando em total consonância com os artigos 1.334 e 1.348 do Código Civil, que conferem autonomia ao condomínio para dispor sobre sua administração.

Importante frisar que esta cláusula consta da Convenção há mais de 20 (vinte) anos, sem que houvesse qualquer impugnação anterior por parte do autor ou de quaisquer condôminos.

O uso do Fundo de Reserva, limitado a despesas ordinárias, busca garantir a celeridade na gestão e na resolução de problemas que demandem providências imediatas, sem qualquer afronta à legislação condominial.

**III – DA VALIDADE DAS OBRAS DO EX-SÍNDICO (PARQUE, BICICLETÁRIO E QUADRA DE AREIA)**

O autor insiste em alegar que as obras realizadas pelo ex-síndico Cláudio (parque infantil, bicicletário e quadra de areia) foram executadas sem a devida autorização da assembleia, o que não corresponde à realidade.

Tais obras foram, sim, referendadas pela assembleia, conforme documentos acostados nos autos do processo nº 5037991-55.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, nos autos do referido processo, já se pronunciou de forma definitiva, com trânsito em julgado, reconhecendo a regularidade das mencionadas obras.

Portanto, não cabe rediscutir matéria já acobertada pela coisa julgada material.

Diante de todo o exposto, requer a total improcedência dos pedidos formulados pelo Autor, com a condenação deste ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, na forma da lei.

Termos em que,

Pede deferimento.

Caldas Novas – GO, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2025.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ADVOGADO

OAB nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_