

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Tribunal

TJSP

### CONDÔMINO QUE INGRESSA COM QUEIXA-CRIME CONTRA SÍNDICO — IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO PENAL - QUANDO NÃO CABE RESPONSABILIDADE CIVIL

#### RESUMO

- Lendo-se com atenção a hipótese fática contida no processo, ver-se-á que todo o "imbroglío" teve início no dia 01 de junho de 1996, quando, havendo uma festa no edifício, causando incômodos aos demais condôminos, resolveu o suplicado, por volta das 02 (duas) horas da madrugada, ligar para a suplicante, ora autor, que era síndico do prédio, pedindo as providências cabíveis. - De tal entrevero surgiu a carta aos condôminos, dirigida pelo referido síndico à comunidade condominial (fls.), abaixo transcrita, em seus dizeres fundamentais: "Quero manifestar-me a todos os moradores, declarando o meu repúdio à atitude desse condômino, que nunca se interessou em colaborar na administração do nosso edifício, mas que se considera à vontade para acordar uma família inteira, quando o problema poderia ter sido resolvido por contato direto com o responsável pela festa. Não me considero empregado do condomínio e muito menos de pessoas que têm este tipo de atitude." - Tal correspondência, então, deu lugar à ação penal movida pelo ora réu contra o referido síndico, resultando no acórdão da SÉTIMA CÂMARA CRIMINAL, de nosso Sodalício, cuja ementa foi a seguinte: "INJÚRIA. Comunicado feito pelo síndico do edifício aos condôminos do prédio residencial, de atitude de morador, dizendo que nunca colaborou com a administração, mas que se considera à vontade para acordar uma família inteira, pode constituir uma crítica, até mesmo não correspondendo o fato à verdade, mas, não, uma injúria. Recurso desprovido." (Apelação Criminal 62.072/97, 7ª Câmara, Relator Desembargador Giuseppe Vitagliano). - Ora, analisando todo o contexto, o que os autos demonstram é que um condômino, incomodado por fe sta que feria a paz do condomínio, houve por bem de dirigir-se ao síndico, ora autor, postulando as providências cabíveis. - Alegou o referido síndico em sua carta que o aludido condômino deveria ter-se entendido com os responsáveis pela mencionada festa, e, não, acordar uma família pela madrugada, justamente a do síndico. - Penso, "data venia", que há um equívoco na ótica do predito síndico, pois o morador teria que dirigir-se, sim, a ele, síndico, responsável pelo prédio, e, não, ir "bater boca" com os responsáveis pela mencionada festa, que poderiam alegar, por exemplo, que teriam autorização do referido síndico. - O que é certo, não houve qualquer ilegalidade em que um condômino, infernizado por uma festa que desrespeitava a lei do silêncio, se dirigisse ao síndico, pedindo providências. - Ao depois, com o advento da aludida CARTA AOS CONDÔMINOS, e se sentindo ofendido o ora réu, ingressou ele com uma queixa-crime, entendendo que agia no regular exercício de um direito seu. - Finalmente, se dita ação foi julgada improcedente, isto não pode gerar direitos em favor do acionado, como nos ensinam as lições abaixo: "A simples improcedência da ação penal não acarreta responsabilidade civil para o vencido." (TJSP - 1ª C - Relator Desembargador José Cardinale). "Responsabilidade Civil - Representação criminal promovida por empregador contra empregado. Absolvção deste em juízo. Inexistência de abuso de direito. Exclusão da hipótese de danos morais. Indenização indevida. Recurso provido. Não incorre em responsabilidade por abuso de direito quem intenta contra outrem ação judicial tomando as precauções necessárias para não perpetuar uma justiça." (TJ-RS - 1ª C - Relator Desembargador Túlio Medina Martins - RT 589/186). - De todo o exposto, lamentando que a paz da sociedade condominial tivesse sido alterada, o voto e DANDO PROVIMENTO AO PRIMEIRO APELO, para julgar a ação de indenização i mprocedente, condenando o autor nas custas processuais e verba honorária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), corrigida desde a citação, COM PREJUDICIALIDADE DO SEGUNDO RECURSO. Ac. de 26-02-2001 DJ de 25-03-2002 Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 5293

EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2003. Ano LV. Nº 655

**EMENTA**

Condômino que ingressara com queixa-crime contra síndico, por suposto crime de injúria, finalmente rechaçada pelo tribunal. Simples improcedência de ação penal não acarreta responsabilidade civil.

**NOTA DA REDAÇÃO**

RT