MODELO DE PETIÇÃO

CONDOMÍNIO. QUEDA DE OBJETO DO PRÉDIO AO LADO. DANO MATERIAL AO VIZINHO. INICIAL

**Rénan Kfuri Lopes**

Comentários:

- A ação será admissível também quando cair ou forem lançados objetos em transeuntes, ocasionando danos, inclusive a morte, quando será possível a cumulação de danos materiais com morais, fazendo-se o devido pedido.

- Expor os fatos com precisão, bem como os fundamentos jurídicos do pedido (CPC, art. 319, III)[[1]](#footnote-1), indicando todas as circunstâncias da ação, eventuais disposições legais, doutrinárias e jurisprudências, sobre a matéria da ação. Importante sobrelevar que o ônus da prova, regra geral, é do autor. Portanto, na inicial o que for alegado tem de estar em sintonia com uma possibilidade de se provar no transcurso da instrução processual.

- Ainda na proemial juntar o máximo de documentos para dar calço às alegações.

- Pode-se cumular ou alternar o pedido, incluindo outros complementares ou alternativos, respectivamente.

- Fazer o pedido pertinente à respectiva ação, objeto da mesma, especificando sua pretensão em juízo. Atentar para o pedido, pois o juiz ao final não poderá decidir diferente. Não adianta uma petição ser bem exposta e fundamentada se o pedido for acanhado. Adequar o pedido à natureza da sentença buscada: condenatória, declaratória, constitutiva, declaratória-constitutiva.

- Prudente incluir pedido para que a secretaria cadastre para o nome dos advogados que subscreverem a exordial, pois muitas vezes há vários advogados na procuração e pode ser cadastrado um que não esteja acompanhando diretamente o caso, principalmente, para os escritórios com vários profissionais.

- Para calcular o valor da causa, observar o art. 292 do CPC[[2]](#footnote-2).

- O procedimento comum aplica-se a toas as causa quando não for previsto em lei como procedimento especial.

- A petição inicial deve seguir as balizas mínimas do arts. 319 e 320 do CPC.

- Nos termos do inciso VII do art. 319 do CPC, o autor deve na petição inicial informar a opção pela realização ou não da Audiência de Conciliação ou de Mediação. O silêncio, conforme doutrina majoritária, deve ser interpretado pela vontade de se realizar a audiência.

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação completa, endereço eletrônico, domicílio e residência)[[3]](#footnote-3) por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo (doc. n. ...), vem, respeitosamente, com fulcro nos arts. 186 e 938[[4]](#footnote-4) do Código Civil, propor AÇÃO DE INDENIZAÇÃO contra o Condomínio do Edifício ..., situado nesta cidade, no endereço ..., que deverá ser citado na pessoa de seu síndico, pelas razões de fato e direito adiante articuladas:

1. O autor reside nesta cidade à rua ..., sendo vizinho de parede do edifício em apreço.

2. No último dia ...por volta das ... horas, o autor fora surpreendido com um barulho em seu telhado e quintal, ocasionados pela queda de 03 (três) vasos do edifício vizinho, conforme se verifica das fotografias anexas e do boletim de ocorrência lavrada na ocasião. Restou demonstrado que esses vasos caíram do condomínio/réu e resultaram em danos materiais para o autor, pois quebrou várias telhas e passando pelo telhado, caiu dentro do quarto de visitas, danificando o aparelho de televisão led, marca... de ... polegadas, consoante laudos e orçamentos ora coadunados (doc. n. ...).

3. Assim, tem-se a responsabilidade é do condomínio-suplicado, quando inexiste a possibilidade de se provar o efetivo causador do dano, conforme tendência jurisprudencial nesse sentido (RSTJ 116-259, JTACivSP 87/138 E RJTJESP 89/173).

4. Que conforme laudo anexo firmado pela Construtora ...os danos causados ao imóvel onde o autor reside montam a quantia de ...

5. Assim, flagrante a responsabilidade do suplicado pelos danos ocasionados ao imóvel onde reside o autor.

6. ***Ex positis,*** o autor requer:

a) seja JULGADA PROCEDENTE A PRESENTE AÇÃO para condenar o requerido a pagar ao autor a quantia de ..., correspondente aos danos ocasionados ao imóvel onde reside, acrescido de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a citação, com atualização monetária desde o evento, custas processuais e honorários advocatícios.

b) seja citado o réu por mandado, para querendo, contestar no prazo de 15 (quinze) dias[[5]](#footnote-5), sob pena de revelia[[6]](#footnote-6);

c) seja-lhe deferido a assistência judiciária, nos termos dos artigos 98 *caput* e 99, §3º do Código de Processo Civil[[7]](#footnote-7), por não ter condições de arcar com as custas e despesas processuais, conforme declaração de insuficiência e documentos ora anexados (doc. n. ...);

d) a produção de provas documental, depoimento pessoal, testemunhal e pericial.

Nesta oportunidade, os autores optam pela não realização da audiência de conciliação[[8]](#footnote-8).

Valor da causa: R$ ... (...)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **Art. 319.**  A petição inicial indicará: **I** - o juízo a que é dirigida; **II** - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu; **III** - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; **IV** - o pedido com as suas especificações; **V** - o valor da causa; **VI** - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; **VII** - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.**§ 1o** Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção. **§ 2o** A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.**§ 3o** A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça. [↑](#footnote-ref-1)
2. **Art. 292**.  O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: **I** - na ação de cobrança de dívida, a soma monetariamente corrigida do principal, dos juros de mora vencidos e de outras penalidades, se houver, até a data de propositura da ação; **II** - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida; **III** - na ação de alimentos, a soma de 12 (doze) prestações mensais pedidas pelo autor; **IV** - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido; **V** - na ação indenizatória, inclusive a fundada em dano moral, o valor pretendido; **VI -** na ação em que há cumulação de pedidos, a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles; **VII -** na ação em que os pedidos são alternativos, o de maior valor; **VIII** - na ação em que houver pedido subsidiário, o valor do pedido principal.**§ 1o**Quando se pedirem prestações vencidas e vincendas, considerar-se-á o valor de umas e outras.**§ 2o**O valor das prestações vincendas será igual a uma prestação anual, se a obrigação for por tempo indeterminado ou por tempo superior a 1 (um) ano, e, se por tempo inferior, será igual à soma das prestações. [↑](#footnote-ref-2)
3. A qualificação do autor na inicial é regida pelo art. 319 do CPC. A individualização das partes é necessária para bem identificar o sujeito que almeja a prestação jurisdicional. Todavia, se não for possível a qualificação completa na forma legal, suficiente serão os dados fornecidos que tenham o condão de identificar o indivíduo. A propósito, *residência* é o local onde a pessoa mora com o intuito permanente, que pode coincidir com o domicílio legal. Diferente das moradas provisórias, como os casos de hotéis ou aquelas temporadas de um amigo ou um parente. Exigi-se o intuito de permanência. Já o *domicílio*, conforme a definição dos arts. 70 *usque* 78, para pessoas físicas ou jurídicas, é conceituado como o local onde a pessoa estabelece sua residência definitiva, ou local onde exerce suas atividades profissionais. Uma pessoa pode ter vários domicílios. [↑](#footnote-ref-3)
4. **Art. 186.** Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

   **Art. 938.** Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido. [↑](#footnote-ref-4)
5. **CPC, art. 335, *caput* c.c. art. 231, II**. [↑](#footnote-ref-5)
6. **CPC, art. 344**. [↑](#footnote-ref-6)
7. **Art. 98.** A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

   **Art. 99**. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso. (...) **§ 3º** Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural. [↑](#footnote-ref-7)
8. **CPC, art. 319, VII**. [↑](#footnote-ref-8)