



Carvalho & César
Advogados Associados

**AO DOUTO JUÍZO DE UM DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA**

ALCEU MENDONÇA NOGUEIRA DA GAMA, brasileiro, jornalista, portador da RG nº 108.943 - SSP-DF, CPF 058.632.018-00, residente QMSW 5, Lote 2, Edifício Montblanc Studios, Bloco C, apartamento 124, Setor Sudoeste, Brasília/DF, CEP 70.680-500, e-mails alceu@reamontblanc.com.br, alceu.gama@gmail.com, representado por suas advogadas Dra. Cirlene Carvalho Silva, inscrita na OAB/DF sob o número 22.792, e Dra. Solange de Campos César, inscrita na OAB/DF sob o número 32.472, com escritório profissional sítio à QSC 01, Lote 14, Casa 01, Taguatinga, Brasília/DF, CEP 72016-010 (procuração anexa), vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fulcro no art. 497 do CPC, propor a presente

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER

em face do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTBLANC ESTÚDIO**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 07.140.151/0001-94, com sede no QMSW 05, Lote 02, Sudoeste, Brasília-DF, CEP 70.680-500, representado pelo síndico José Parreira de Rezende, brasileiro, aposentado, divorciado, portador do CPF nº: 066.698.911-72 e do RG 276066 SSP/DF, residente e domiciliado, SQN 308, Bloco I, Apartamento 308, CEP:70747-090 e/ou na QMSW 5, Lote 2, Edifício Montblanc Studios, Bloco B, apartamento 209, Setor Sudoeste, Brasília/DF, CEP 70.680-500, demais dados desconhecidos, pelos motivos fáticos e jurídicos que passa expor.

1 – DOS FATOS

O Requerente é legítimo proprietário do imóvel apartamento 124, do bloco C, do Edifício Montblanc Studios, localizado na QMSW 05, Lote 02, Sudoeste, Brasília/DF, desde 2014, conforme escritura de compra e venda anexa.



O condomínio Requerido, no qual o Requerente possui sua unidade, é composto predominantemente por studios (miniatartamentos), que em sua maioria foram adquiridos com finalidade de investimento para locação, resultando em grande parte de moradores inquilinos e uma maior dificuldade de contato direto com os efetivos proprietários/condôminos.

Desde o ano de 2022, o Requerente, no exercício pleno de seus direitos de condômino, tem manifestado perante a administração do condomínio Requerido sua intenção de concorrer ao cargo de síndico. Para tanto, buscou obter o cadastro dos proprietários/condôminos, ferramenta essencial para que pudesse apresentar-se e divulgar as propostas de trabalho que pretendia realizar caso fosse eleito.

Naquela ocasião, em 2022, após considerável demora na análise de seu requerimento, o pedido foi injustificadamente negado, sob o argumento de que a administradora (EBAC) e o Condomínio "de forma solidária devem observar a política de privacidade de dados em respeito a todos os condôminos, portanto não autorizamos o uso de qualquer contato de nossos Condomínios" (documentos anexos, especialmente 07 - A - Novo mail de Alceu reiterando sobre a demora - 12 09 2022.pdf).

Agora, em 2026, com a proximidade das eleições para o cargo de síndico, previstas para outubro do corrente ano (conforme o término do mandato do atual síndico em 23/10/2026), o Requerente novamente manifestou sua intenção de se candidatar e, uma vez mais, solicitou acesso ao cadastro dos proprietários/condôminos. O objetivo permaneceu o mesmo: apresentar-se e detalhar seu plano de gestão aos demais condôminos.

Contudo, para sua surpresa e prejuízo ao processo democrático condominial, houve uma nova e reiterada negativa por parte da administradora do condomínio, desta vez sob a alegação de observância à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Diante desta persistente e infundada negativa, que sistematicamente obstrui o direito fundamental do Requerente de se candidatar e promover sua plataforma de trabalho em condições de igualdade com a administração atual, não resta ao Requerente alternativa senão a propositura da presente demanda judicial, a fim de fazer valer seu direito de acesso ao documento solicitado.

É o relato dos fatos que configuram clara violação aos direitos do Requerente.



2 – DO DIREITO – DA IMPERATIVIDADE DO ACESSO AO CADASTRO PARA O EXERCÍCIO DA CIDADANIA CONDOMINIAL

A pretensão do Requerente encontra sólido amparo tanto nas normas condominiais internas, quanto na legislação civil e processual, bem como na consolidada jurisprudência pátria, como será a seguir demonstrado.

2.1 – Do Direito de Acesso ao Cadastro de Proprietários/Condôminos: Transparência e Isonomia na Gestão Condominial

Conforme narrado, o Requerente é proprietário de unidade imobiliária que compõe o condomínio Requerido e, há muito, demonstra interesse em se candidatar ao cargo de síndico, possuindo interesse legítimo em participar ativamente da administração do ente condominial, promovendo uma gestão mais transparente e eficiente.

a) O Direito Fundamental de candidatar-se e ser votado em eleições condominiais:

O Código Civil estabelece que a assembleia escolherá um síndico, que poderá ou não ser condômino, para administrar o condomínio (art. 1.347 do Código Civil). A própria Convenção do Condomínio Requerido, em sua Cláusula Décima Nona, corrobora essa prerrogativa, ao dispor que: ***“O condomínio será administrado por um Síndico, condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, eleito em Assembleia Geral ordinária com mandato expresso de dois anos, podendo ser reeleito, o qual será remunerado com o pró-labore fixado pela Assembleia Geral.”***

A última eleição ocorreu em 23/10/2024, com mandato do atual síndico que se encerra em 23/10/2026, data em que ocorrerá nova eleição para o cargo. Sendo o Requerente condômino, ele possui o inquestionável direito de se candidatar ao cargo e concorrer à eleição em condições de igualdade, o que, por corolário lógico, implica o direito de acesso aos meios indispensáveis para a divulgação de sua candidatura e propostas aos eleitores (os demais condôminos).

b) O Direito expresso à informação na Convenção Condominial: violação patente de Norma Interna:

O acesso aos documentos do condomínio por qualquer condômino não é apenas um privilégio, mas um direito essencial para a fiscalização e a participação ativa na gestão. A própria Convenção do Condomínio Requerido, ao tratar dos “direitos dos



condôminos" em sua Cláusula Décima Terceira, item "6", é cristalina ao estabelecer que é direito do condômino: "**examinar livros, arquivos, contas, balancetes, estratos bancário e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico ou ao Sub-Síndico, acerca de questões atinentes à administração do empreendimento;**"

Diante de tal previsão expressa, a negativa de acesso ao cadastro de moradores, que se enquadra perfeitamente na categoria de "documentos outros" inerentes à administração, configura uma flagrante violação à própria convenção condominial. Não pode a administração do condomínio ignorar suas próprias regras, sob pena de esvaziar o direito de participação e fiscalização dos condôminos.

c) A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) como falso óbice: dados comuns não são sigilosos

A justificativa apresentada pela administração para a negativa de acesso ao documento – a suposta observância aos termos da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018 – LGPD) – não se sustenta juridicamente. O cadastro de proprietários/condôminos solicitado pelo Requerente não possui dados sensíveis. Conforme o art. 5º, inciso II, da LGPD, dados sensíveis são: "**dados pessoais sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural.**"

No presente caso, o cadastro de proprietários/condôminos solicitado possui apenas dados pessoais comuns, tais como nome, endereço, número de telefone e, eventualmente, e-mail e CPF. Estes são dados que servem para identificar um indivíduo e são rotineiramente disponibilizados em diversas esferas da vida civil, não gozando de proteção legal especial como os dados sensíveis.

Para ilustrar a falta de sigilo de tais dados, observe-se que o próprio Código de Processo Civil, em seu Art. 319, inciso II, exige que uma petição inicial contenha:

Art. 319 (...)

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;



Tais dados, inclusive o CPF, constam de processos que são públicos. Ora, se o próprio Estado exige que tais informações sejam expostas publicamente em processos judiciais, é despropositado argumentar que o condomínio possa invocar a LGPD para negar acesso a dados similares a um condômino que busca exercer um direito legítimo.

d) A Dupla Medida e a violação ao Princípio da Isonomia

O condomínio Requerido, por vezes, já utilizou de seu cadastro de proprietários/condôminos para propor demandas judiciais em desfavor de condôminos, expondo os referidos dados publicamente, senão vejamos:



Essa conduta revela uma clara prática de "dois pesos e duas medidas". O condomínio, detentor do cadastro, utiliza e expõe publicamente os dados dos condôminos quando lhe convém, mas se recusa a fornecê-los a um condômino que busca participar da gestão de forma transparente e democrática.

Tal postura não apenas fere a boa-fé objetiva, mas, principalmente, viola o princípio da isonomia e da imparcialidade nas relações condominiais. A administração atual tem acesso irrestrito ao cadastro para se comunicar, enquanto um candidato à síndico é privado do mesmo direito, gerando uma competição eleitoral desequilibrada e injusta.



e) Jurisprudência e doutrina consagradas: dados cadastrais não são sigilosos

O Superior Tribunal de Justiça já manifestou o entendimento de que dados cadastrais não se tratam de dados sigilosos, muito menos se tratam de dados sensíveis: (REsp n. 1.955.981/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, julgado em 4/9/2024, DJEN de 6/2/2025.).

No mesmo sentido, a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, por meio do Parecer PGFN/CDA nº 2.152, de 2 de outubro de 2007, já havia pontuado que:

"Observamos que dados meramente cadastrais não estão resguardados por qualquer espécie de sigilo, visto que são dados costumeiramente fornecidos pelos sujeitos em sua vida social, negocial, quotidiana, v.g.: número do CPF, CNPJ, RG, telefone, agência e conta bancária, nome completo, estado civil, endereço, bens legalmente submetidos a registro público, pessoas jurídicas de que participa, ascendentes, descendentes, etc. Estes dados, por serem fornecidos pelo próprio sujeito espontaneamente e usualmente ou por obrigação legal a registros públicos, não integram a sua esfera da intimidade ou da vida privada, sendo dotados de certo grau de publicidade inerente ao seu uso na sociedade. Basta ver que qualquer folha de talão de cheques contém boa parte deles".
(<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/sigilo-fiscal/informacoes-cadastrais>)

A doutrina especializada também converge para este entendimento, reiterando que os dados cadastrais são informações que, embora privativas, condicionam o intercâmbio humano na sociedade e não são protegidos pelo sigilo, especialmente quando necessários para a identificação em relações de convivência.

Finalmente, a jurisprudência local do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios é clara e pacífica no sentido de que o condômino tem direito ao acesso ao cadastro de condôminos, sendo a recusa injustificada passível de correção judicial:



CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. CADASTRO DE CONDÔMINOS. DEMANDA PROPOSTA PELO CONDÔMINO EM RELAÇÃO AO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. RESISTÊNCIA INJUSTIFICADA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. MANUTENÇÃO. (...) 2. Evidenciada a recusa injustificada, por parte do condomínio, em fornecer cadastro contendo a relação de condôminos e seus endereços, a condômino e membro do conselho condominial, tem-se por correto o julgamento de procedência da pretensão deduzida na inicial. 3. Apelação cível conhecida e não provida. (Acórdão 813433, 20090110347068APC, Relator(a): NÍDIA CORRÊA LIMA, 3^a TURMA CÍVEL, data de julgamento: 13/08/2014, publicado no DJe: 25/08/2014.) – grifo posto

Toda a fundamentação exposta demonstra que a negativa do condomínio em fornecer acesso ao cadastro de condôminos, os quais não possuem dados sensíveis, é abusiva, ilegal e viola direitos expressos na convenção condominial e nos princípios da isonomia e da transparência.

2.2 – Da Medida Alternativa: Garantia de Equidade no Processo Eleitoral

Caso Vossa Excelência entenda que o acesso direto ao cadastro de proprietários/condôminos pelo Requerente não seja a medida mais adequada, o que se admite apenas para fins de argumentação, requer-se, alternativamente, que seja determinado ao condomínio Requerido que remeta aos proprietários, por meio de seus canais de comunicação oficiais (seja grupo de WhatsApp, e-mails, ou outro meio institucionalmente utilizado), a proposta de trabalho a ser realizada pelo Requerente no condomínio, caso seja eleito.

Tal medida, assim como o pleito de acesso direto, tem como fundamento inarredável o princípio da imparcialidade e da isonomia, garantindo um mínimo de equidade no processo eleitoral.

A administração atual possui acesso direto e facilitado aos condôminos, enquanto o Requerente, em sua condição de candidato, está privado de meios eficazes de comunicação. Impende reiterar que grande parte dos imóveis é ocupada por inquilinos, e não por efetivos proprietários, o que dificulta ainda mais o contato direto e efetivo com os votantes, tornando a intervenção judicial indispensável para equilibrar o processo.



3 – DA RESPONSABILIDADE DO REQUERENTE: COMPROMISSO COM A PROTEÇÃO DE DADOS

Em um claro gesto de boa-fé e para desmistificar qualquer alegação de uso indevido dos dados, o Requerente manifesta, desde já, sua disposição em, caso seja deferido o acesso ao cadastro de condôminos, assinar um Termo de Responsabilidade. Neste termo, comprometer-se-á a utilizar os dados cadastrais fornecidos para, exclusiva e tão somente, apresentar-se como candidato ao cargo de síndico e enviar a proposta de trabalhos que pretende realizar caso seja eleito, respeitando integralmente a vontade de eventual condômino que manifeste desinteresse em receber tais comunicações.

Esta medida proativa do Requerente demonstra seu compromisso com a ética e a proteção dos dados pessoais, esvaziando por completo o argumento da administração acerca da LGPD, e reforçando a necessidade da procedência da demanda.

4 – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) A citação/intimação do Condomínio Requerido, na pessoa de seu síndico, para comparecer à audiência de conciliação a ser designada por esse Douto Juízo, e para, querendo, apresentar defesa, sob pena de revelia e confissão;
- b) A PROCEDÊNCIA da presente demanda para condenar o Condomínio Requerido à obrigação de fazer, consistente em determinar que providencie o acesso do Requerente ao cadastro de proprietários/condôminos (contendo nome, endereço, telefone e e-mail), no prazo a ser fixado por esse Douto Juízo;
- c) Alternativamente, caso Vossa Excelência entenda de forma diversa, a PROCEDÊNCIA da presente demanda para determinar ao Condomínio Requerido que, por meio de seus canais de comunicação oficiais, envie aos proprietários dos imóveis a proposta de trabalhos que o Requerente pretende realizar, em tempo hábil para as próximas eleições. A proposta será entregue pelo Requerente ao condomínio Requerido oportunamente, em caso de procedência da demanda alternativa;



Carvalho & César
Advogados Associados

- d) A condenação do Condomínio Requerido ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência, conforme preceituam os artigos 82 e 85 do Código de Processo Civil;

Protesta provar o alegado por meio das provas admitidas pelo direito, mormente provas documentais, testemunhais e depoimento da própria parte demandada.

Dá-se à causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), para fins meramente fiscais.

Nesses termos, pede e aguarda deferimento.

Brasília/DF, 26 de janeiro de 2026.

SOLANGE DE CAMPOS CÉSAR

OAB/DF 32.477