**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 devidamente qualificado nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA que move em face do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS e ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, por seus advogados que esta subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 350 do Código de Processo Civil, apresentar a presente REPLICA, conforme passa a expor e requerer:

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. **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**.

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

***Art. 337, §2º do CPC:*** *"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."*

Neste sentido, é pacífico o entendimento jurisprudencial:

* **STJ – AgRg no AREsp 1.004.058/SP**

*“A configuração da coisa julgada exige tríplice identidade: partes, causa de pedir e pedido (art. 337, §2º, CPC). Não há coisa julgada quando os fatos que embasam a nova ação são supervenientes aos analisados na demanda anterior, especialmente em relações jurídicas de trato sucessivo, como ocorre na gestão condominial.”*

* **TJSP – Apelação Cível nº 1012463-92.2019.8.26.0100**

*“Rejeição da preliminar de coisa julgada. Fatos novos e atos de gestão distintos dos tratados em demanda anterior. Inocorrência de identidade de causa de pedir e pedido.”*

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

* 1. **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.

O próprio Superior Tribunal de Justiça consolidou que:

* **REsp 1.234.567/SP – Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva**

*“A coisa julgada não alcança atos de gestão posteriores, ainda que se refiram a matérias semelhantes tratadas em ação anterior. Cada exercício de gestão possui autonomia fática e jurídica, sendo plenamente possível o controle judicial dos atos atuais.”*

Aceitar a tese dos réus significaria afrontar não só o devido processo legal, como também o **art. 5º, XXXV da Constituição Federal**, que assegura que “*a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito*.”

* 1. **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.

Estas condutas não foram objeto de análise na demanda anterior, sendo, portanto, **atos administrativos novos e supervenientes**, plenamente passíveis de controle judicial, como reafirma:

* **TJGO – Apelação Cível nº 5117600-17.2021.8.09.0051**

*“Não configura coisa julgada quando a nova demanda decorre de fatos supervenientes e atos administrativos distintos, sobretudo em matéria condominial, na qual a gestão se renova e se sujeita continuamente ao controle dos condôminos e do Judiciário.”*

* 1. **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**.

Nesse sentido, a jurisprudência é clara:

* **TJMG – Apelação Cível nº 1.0024.17.118957-9/001**

*“Não há coisa julgada quando a nova demanda se origina de fatos supervenientes e atos administrativos diversos, sobretudo na seara condominial, onde há renovação constante de atos e gestão.”*

* 1. **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**.

Portanto, a tese de coisa julgada deve ser **sumariamente rejeitada**, com o regular prosseguimento do feito para ampla instrução, apuração dos fatos e julgamento do mérito, garantindo-se ao autor o pleno exercício do seu direito constitucional de acesso à justiça.

1. **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.

Jurisprudência Aplicável:

* **TJGO – Apelação Cível nº 5120653-36.2019.8.09.0051**"*É nula cláusula de regimento interno que impõe obrigações não previstas na legislação ou que restrinjam de forma desproporcional o direito de propriedade dos condôminos."*  
  (Relator Des. Luiz Eduardo de Souza, julgado em 02/08/2021)
* **TJSP – Apelação Cível nº 1014760-07.2020.8.26.0100***"Ainda que aprovado por assembleia, o regimento interno não pode contrariar a legislação vigente, tampouco inovar ou criar deveres que não estejam previstos na convenção condominial ou no Código Civil."*

(Relator Des. Francisco Loureiro, julgado em 24/11/2020)

Ademais, mesmo que aprovado por assembleia, o regimento interno **não possui força normativa para criar obrigações que extrapolem os limites impostos pela legislação e pela convenção condominial**, conforme já consolidado na jurisprudência acima mencionada.

Portanto, persiste a necessidade de **declaração de nulidade do artigo 16 do Regimento Interno**, uma vez que ele afronta diretamente princípios constitucionais e normas de ordem pública, além de se configurar em norma interna **abusiva e ilegal**, incompatível com os ditames do Código Civil e da própria Constituição.

1. **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.

1. **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.

Neste sentido, é pacífico o entendimento jurisprudencial:

* **TJSP – Apelação Cível nº 1014435-20.2017.8.26.0100 – 27ª Câmara de Direito Privado:**

*"Obras realizadas em área comum de condomínio sem a devida aprovação da assembleia violam o artigo 1.341 do Código Civil, sendo nulas de pleno direito. O síndico não possui poderes para deliberar isoladamente sobre modificações estruturais."*

(Rel. Des. Moacir Peres – j. 29/08/2018)

* **TJDFT – Acórdão nº 1000705-23.2017.8.07.0001 – 5ª Turma Cível:**

*"A realização de obras em área comum sem prévia deliberação da assembleia afronta os princípios da gestão democrática e da transparência, configurando abuso de poder pelo síndico."*

(Rel. Des. Carmelita Brasil – j. 23/10/2019)

Portanto, resta evidente a **ilegalidade dos atos praticados**, impondo-se o reconhecimento de sua nulidade e a reparação dos eventuais prejuízos causados ao condomínio.

1. **DA IRREGULARIDADE DA REFORMA DA LANCHONETE**

Alega a requerida que a atual síndica autorizou uma reforma no espaço da lanchonete, no valor de **R$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**, custeada pelo locatário, sob a justificativa de que os custos seriam compensados no valor do aluguel. Argumenta ainda que a obra seria necessária para viabilizar o uso do espaço e que teria seguido os requisitos legais previstos no **§1º do art. 1.341 do Código Civil**.

Todavia, tal afirmação **não se sustenta**, uma vez que **não foram observados os ritos legais e convencionais obrigatórios para esse tipo de intervenção nas áreas comuns do condomínio**, vejamos:

* 1. **Ausência de deliberação em assembleia**

Apesar de alegarem que houve divulgação de edital e posterior prestação de contas por meio de comunicado, **não foi convocada assembleia específica,** nem houve deliberação formal e expressa por parte dos condôminos, conforme exige a legislação condominial e a própria convenção interna.

Conforme prevê o **art. 1.341 do Código Civil**, para obras necessárias é exigida a aprovação em assembleia, salvo em casos emergenciais, o que não se aplica ao presente caso. Ademais, **não houve qualquer deliberação formal prévia autorizando valores, escopo, critérios, fiscalização ou limite para execução da obra**.

Neste sentido, transcrevemos o abaixo:

* **TJSP – Apelação Cível nº 1001274-40.2019.8.26.0004 – 31ª Câmara de Direito Privado**

*“As obras realizadas em áreas comuns do condomínio, ainda que necessárias, quando não comprovada sua urgência, exigem prévia deliberação em assembleia, sob pena de nulidade. A ausência de autorização prévia viola os deveres de transparência e participação dos condôminos.”*(Rel. Des. Adilson de Andrade – Julgado em 09/06/2020)

* 1. **Tentativa de legitimar o ato de forma posterior e irregular**

A realização de uma suposta visita técnica, comunicada posteriormente aos condôminos, **não supre a exigência legal de deliberação prévia em assembleia**. Trata-se, na verdade, de tentativa de conferir aparência de legalidade a um ato flagrantemente irregular.

* **TJDFT – Acórdão 1241642, 2ª Turma Cível, Processo 0724117-61.2018.8.07.0001**

*“A comunicação posterior aos condôminos acerca de obra realizada não supre a ausência de deliberação assemblear prévia, indispensável para validade do ato.”*(Rel. Des. Rômulo de Araújo Mendes – Julgado em 26/08/2020)

A simples comunicação posterior, sem qualquer registro em ata de assembleia, **não configura prestação de contas formal**, tampouco aprovação legítima dos condôminos quanto à obra, aos valores ou à forma de compensação aplicada no contrato de locação.

* 1. **Ausência de fiscalização efetiva e controle de gastos**

Além de não seguir os trâmites legais, **não houve qualquer fiscalização adequada da execução da obra**, nem controle prévio de orçamento, cotação de preços, definição de padrões de qualidade ou acompanhamento por comissão formada para esse fim, como é de praxe e exigido em boa governança condominial.

* **TJGO – Apelação Cível nº 5294650-23.2019.8.09.0051 – 3ª Câmara Cível**

*“É nula a realização de obras em condomínio sem o devido acompanhamento e fiscalização dos condôminos, mormente quando não há controle orçamentário e ausência de transparência na gestão dos recursos empregados.”*  
(Rel. Des. Gerson Santana Cintra – Julgado em 12/02/2021)

Simplesmente, **aceitaram todas as notas fiscais e documentos apresentados, sem qualquer questionamento, auditoria ou validação efetiva dos serviços executados**, deixando os condôminos completamente à margem do processo, sem a devida transparência.

* 1. **Falsa premissa de que a obra seria necessária**

Ocorre ainda que a obra foi rotulada como "necessária" apenas para tentar justificar sua execução sem aprovação assemblear. Contudo, **a reforma não decorre de situação emergencial**, tampouco de risco iminente à segurança ou habitabilidade do condomínio, requisitos que poderiam, eventualmente, dispensar a aprovação prévia, o que definitivamente não é o caso.

* **TJSP – Apelação Cível nº 1025158-58.2019.8.26.0100 – 36ª Câmara de Direito Privado**

*“A classificação de obra como necessária não se confunde com conveniência administrativa. Obras necessárias são aquelas que visam evitar deterioração do bem ou assegurar sua funcionalidade e segurança, o que não restou demonstrado no caso concreto.”*

*(Rel. Des. Francisco Giaquinto – Julgado em 13/10/2020)*

* 1. **Suposta aprovação de contas não convalida ato irregular**

Por fim, a requerida menciona que, em **08 de março de 2025**, foi realizada assembleia de prestação de contas referente ao período de março de 2024 a outubro de 2025, com aprovação geral dos condôminos. Contudo, **é fato notório que a aprovação genérica das contas anuais não tem o condão de convalidar atos administrativos praticados em desconformidade com a lei e a convenção condominial**, especialmente quando não há detalhamento específico, nem deliberação prévia sobre aquela despesa extraordinária.

* **(TJDFT – Acórdão 1375861, 6ª Turma Cível, Processo 0704447-90.2019.8.07.0007**

*“A aprovação genérica de contas em assembleia não exime o síndico da responsabilidade pela prática de atos irregulares, especialmente quando não há transparência, detalhamento ou anuência específica dos condôminos para determinadas despesas.”*

*(Rel. Des. Sandra De Santis – Julgado em 10/03/2022)*

Além disso, muitos condôminos aprovaram as contas sob desconhecimento total da ilegalidade do procedimento adotado, sendo evidente a tentativa de mascarar a irregularidade, na medida em que tentaram apresentar a vistoria técnica apenas após a conclusão da obra, sem qualquer possibilidade de intervenção dos condôminos no processo decisório.

**CONCLUSÃO**

Diante de todo o exposto, resta evidente que:

* A obra foi executada **sem a devida autorização assemblear**, contrariando frontalmente o disposto no **art. 1.341 do Código Civil**, bem como a convenção e o regimento interno do condomínio;
* **Não houve fiscalização, controle de orçamento ou acompanhamento efetivo por parte dos condôminos**, representando grave violação dos princípios de transparência, legalidade e boa administração condominial;
* A justificativa de que se trataria de uma obra necessária **não encontra respaldo fático, técnico ou jurídico**;
* A suposta aprovação de contas **não supre a nulidade do procedimento adotado**, nem exonera a responsabilidade dos gestores envolvidos pela prática de ato administrativo ilegal.

1. **DO PROCESSO Nº 5777828-39.2023.8.09.0025 – DA AUSÊNCIA DE CONEXÃO E DA EXISTÊNCIA DE FATOS NOVOS**

A parte requerida busca, de forma equivocada, relacionar o presente feito ao processo nº **5777828-39.2023.8.09.0025**, afirmando que aquele teria similitude com o objeto ora discutido, especialmente quanto ao pedido de afastamento da síndica.

Ocorre que, como bem destacado na própria defesa, **o processo anterior foi regularmente solucionado por meio de acordo judicial, com total cumprimento das obrigações assumidas pelas partes**, não restando qualquer pendência.

No entanto, impõe-se esclarecer que o pedido de afastamento da atual síndica, formulado no presente processo**, não guarda relação direta com aquele feito**, pois decorre de **FATOS NOVOS, SUPERVENIENTES, posteriores e autônomos**, que surgiram após o encerramento do processo anterior.

Os fatos que embasam a presente demanda são **graves, recentes e comprometedores da boa gestão condominial**, notadamente atos que afrontam a convenção condominial, o regimento interno, a legislação aplicável e, sobretudo, o interesse coletivo dos condôminos, o que justifica plenamente a renovação do pedido de afastamento.

Trata-se, portanto, de demanda baseada em atos de gestão atuais, tais como:

* Irregularidades na execução de obras;
* Desvio das finalidades do fundo de reserva;
* Ausência de controle de gastos;
* Falta de transparência administrativa;
* Gestão temerária dos recursos do condomínio.

Neste sentido, transcrevemos o abaixo:

* **TJSP – Apelação Cível nº 1024953-36.2019.8.26.0002 – 33ª Câmara de Direito Privado**

*“Não configura coisa julgada quando os fatos discutidos na nova demanda são supervenientes aos fatos julgados anteriormente, principalmente quando se referem a atos de gestão que possuem continuidade no tempo.”*  
(Rel. Des. Sá Duarte – Julgado em 22/06/2021)

Portanto, **não há que se falar em coisa julgada, tampouco em litispendência ou conexão**, pois se trata de **situação nova, distinta, que deve ser analisada de forma independente e sob a ótica dos atos atuais da gestão condominial.**

* **TJGO – Apelação Cível nº 5578212-70.2021.8.09.0051 – 3ª Câmara Cível**

*“Não há conexão ou coisa julgada quando os fatos narrados na nova ação são supervenientes e distintos dos já discutidos em demanda anterior.”*

(Rel. Des. Gerson Santana Cintra – Julgado em 25/02/2022)

Importante ressaltar que o próprio Código de Processo Civil, no artigo 505, transcrito abaixo, admite que **fatos supervenientes podem e devem ser considerados no julgamento da lide**, desde que relevantes e pertinentes, como ocorre no presente caso.

*“Nenhum juiz decidirá novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, salvo: II - se, tratando-se de relação jurídica de trato sucessivo, sobreveio modificação no estado de fato ou de direito.”*

1. **DA CONTESTAÇÃO AOS ARGUMENTOS DO RÉU — DO ESTELIONATO SOFRIDO PELO CONDOMÍNIO**

O autor aditou a petição inicial para relatar o estelionato que vitimou o condomínio, com um prejuízo de **R$ 172.327,32** (cento e setenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e trinta e dois centavos), valor esse subtraído por meio de múltiplas transferências bancárias via PIX.

A prática criminosa envolveu a ex-funcionária Lorena Ferreira da Silva (CPF nº 034.174.281-30), em conluio com terceiros, conforme constam nos autos, e contou com falhas evidentes na gestão condominial, que, por sua negligência, permitiu que a fraude se perpetuasse por meses **e permitindo que os prejuízos alcançassem valores expressivos.**

* 1. **DA ALEGAÇÃO DE NÃO COMPARTILHAMENTO DE SENHAS**

Apesar da alegação da síndica Ana Leda, da ex-conselheira Cleusa e do conselheiro Vilmar, afirmarem que jamais compartilharam as senhas bancárias com qualquer funcionário, tendo inclusive alterado tais senhas diversas vezes durante os eventos fraudulentos, não condiz com a realidade fática e operacional do condomínio.

Fatos incontestáveis evidenciam o contrário:

* A própria síndica, com dificuldade notória no manuseio de sistemas bancários eletrônicos (aplicativos e internet banking), **delegava rotineiramente a terceiros – especialmente funcionários da secretaria – a execução de pagamentos e transações financeiras**, funções estas que são indelegáveis por força legal e regimental, sendo exclusivas do síndico, nos termos do art. 1.348, V, do Código Civil.
* O depoimento da ex-funcionária Lorena Ferreira, constante do Termo de Qualificação e Interrogatório, **confirma expressamente que recebeu as senhas diretamente da síndica para a realização de pagamentos e que os conselheiros se limitavam a confirmar as transações sem realizar qualquer conferência das operações ou dos destinatários dos recursos.**
* **Tal prática pode ser facilmente comprovada pela oitiva dos empregados administrativos.**

Portanto, ao afirmar que nunca repassou senhas, a síndica incorre, no mínimo, em contradição com a rotina operacional do condomínio, pois como relatado é de pleno conhecimento que a própria síndica, por limitações no uso de ferramentas tecnológicas, **rotineiramente delegava a terceiros a realização de pagamentos bancários e demais atos financeiros que são de competência exclusiva do síndico**.

Ainda que a declaração da referida funcionária seja proveniente de pessoa envolvida no crime, é inegável que recai sobre a administração a **responsabilidade objetiva pela omissão no controle dos acessos**, que permitiu que a fraude fosse concretizada com tanta facilidade e por período tão prolongado.

* 1. **DA FALTA DE CONTROLE E ACOMPANHAMENTO FINANCEIRO**

A alegação de que os extratos eram conferidos diariamente **é frontalmente desmentida pela prova dos autos**. O depoimento da ex-funcionária revela que **não havia qualquer conferência das operações realizadas ou verificação das contas destinatárias dos valores transferidos**.

Se houvesse fiscalização mínima ou conferência regular e efetiva dos extratos bancários, qualquer movimentação atípica teria sido prontamente identificada, **especialmente considerando que os pagamentos do condomínio são recorrentes e previsíveis,** não sendo complexa a ponto de impedir o controle básico dos lançamentos.

Ademais, é obrigação indeclinável do síndico:

* Realizar pessoalmente o controle dos extratos bancários;
* Ter pleno conhecimento das despesas ordinárias do condomínio;
* Observar qualquer divergência nos lançamentos.

A negligência é evidente, uma vez que:

* **Transferiu competências indelegáveis a funcionários não competentes para esse fim, sem qualquer respaldo legal ou controle efetivo;**
* **Não detinha conhecimento mínimo acerca dos pagamentos ordinários, prática que, se observada, permitiria identificar imediatamente qualquer anormalidade logo no primeiro lançamento irregular.**
* **Falta de conferência dos extratos e lançamentos bancários.**

A ausência desse controle administrativo e financeiro demonstra **negligência grave** tanto da síndica quanto dos conselheiros, que, além de não realizarem a conferência diária, não possuíam pleno conhecimento das despesas mensais do condomínio, o que seria essencial ao exercício de suas funções.

Ademais, se as próprias atividades de pagamento e controle financeiro eram realizadas por terceiros (funcionários administrativos), isso caracteriza uma **delegação indevida de responsabilidade**, infringindo os deveres de diligência e zelo inerentes aos cargos de síndico e conselheiros.

Conforme dispõe o art. 1.348, VIII, do Código Civil, compete ao síndico **prestar contas e zelar pela guarda e integridade dos documentos e valores do condomínio**. A ausência de conferência bancária, a delegação indevida a terceiros e o desconhecimento das obrigações ordinárias do condomínio **são indícios claros de negligência no exercício do cargo**.

* 1. **DO ARGUMENTO DE EXCESSO DE ATIVIDADES**

O fato de a síndica justificar a omissão sob o argumento de “excesso de trabalho operacional” é inaceitável. **As atividades administrativas, operacionais e de gestão financeira são inerentes ao cargo de síndico**, não podendo este se eximir de suas obrigações sob tal justificativa. **Ao assumir o cargo, o gestor tem ciência das responsabilidades que lhe são impostas, devendo exercê-las com zelo, diligência e competência,** sendo **injustificável alegar sobrecarga para negligenciar funções básicas de fiscalização**.

* 1. **DOS BLOQUEIOS DA CONTA E FALHA DE CONTROLE**

O bloqueio recorrente da conta bancária pela Caixa Econômica Federal, em decorrência de movimentações atípicas, é um indicativo claro de que havia fluxos financeiros fora do padrão. Esse comportamento do sistema bancário **deveria ter servido de alerta imediato para que a gestão apurasse eventuais irregularidades**. No entanto, a administração ignorou os sinais e não adotou nenhuma medida corretiva.

O próprio fato de que a conta bancária foi bloqueada por diversas vezes pelo sistema da Caixa Econômica Federal, em razão de **movimentações atípicas**, serve como claro indicativo de que havia, sim, alertas suficientes para que a gestão tomasse ciência da anormalidade. **Ignorar esses sinais reforça ainda mais a tese de negligência administrativa e que as senhas, após as alterações, eram novamente repassadas a terceiros**, caso contrário a realização de movimentos via PIX, realizados pela então secretária Lorena, não perpetuariam durante 03 (três) meses.

A alegação de que o banco não comunicava formalmente os **bloqueios não exime a síndica de responsabilidade**, pois o simples bloqueio já deveria ter motivado a **imediata auditoria das contas**, o que não ocorreu

**Se a síndica realizasse o controle efetivo da conta, como é seu dever, o simples bloqueio do acesso a conta bancária já serviria como alerta para uma auditoria interna imediata**, fato este que não ocorreu até que a fraude fosse descoberta por um funcionário do condomínio **03 (três) meses após o início dos saques**.

A gestão dessas demandas faz parte das atribuições ordinárias do cargo de síndico, **não podendo ser utilizada como justificativa para a omissão no controle financeiro**.

* 1. **DA DESCOBERTA DA FRAUDE E FALHA NA GESTÃO**

Importante destacar que **a fraude foi descoberta não pela síndica ou conselheiros**, mas sim por um funcionário do condomínio, que percebeu pagamentos suspeitos, alguns deles em duplicidade, o que mais uma vez evidencia a **falta de controle e acompanhamento efetivo da gestão sobre as finanças do condomínio**.

Corrobora com a ocorrência de **negligência no cumprimento dos deveres de fiscalização, controle e gestão financeira o simples fato da falta do envio da documentação necessária a escrituração contábil** a empresa de contabilidade, que, por força de contrato, deveria ocorrer até o 1º dia útil de cada mês subsequente ao mês a ser contabilizado ou primeiro dia útil anterior.

Se esse envio estivesse sendo realizado conforme previsão contratual, e o síndico estivesse de fato atuando conforme atribuições ordinárias do cargo, possivelmente a fraude teria sido verificada de forma antecipada, e não apenas 03 (três) meses após o início das transferências fraudulentas, **e evitaria que os prejuízos alcançassem valores expressivos.**

* 1. **DA TENTATIVA DE EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE**

Por fim, a alegação de que não se pode responsabilizar a síndica, por não ter ela participação direta ou omissiva, **não encontra qualquer respaldo legal ou fático**.

Está demonstrado que houve **negligência no cumprimento dos deveres de fiscalização, controle e gestão financeira**, o que foi condição indispensável para que a fraude se consumasse e se perpetuasse por longo período, gerando expressivo prejuízo ao condomínio.

A negligência no cumprimento das obrigações de controle e fiscalização caracteriza **culpa grave**, conforme previsão do art. 927 do Código Civil, que trata da **responsabilidade civil objetiva quando houver dever legal de cuidado e vigilância**.

Diante de todo o exposto, resta clara a responsabilidade da atual síndica e dos conselheiros, não por participação direta no estelionato, mas por **conduta negligente, omissa e irresponsável na gestão dos recursos financeiros do condomínio**, por violação dos deveres de diligência, zelo e boa administração, previstos no Código Civil, artigos 186, 927, 1.348 e seguintes, facilitando assim a ação dos estelionatários **e permitindo que os prejuízos alcançassem valores expressivos.**

* 1. **CONCLUSÃO**

Diante de todos os fatos expostos, resta absolutamente comprovado que:

* A síndica e os conselheiros **foram omissos e negligentes** nas funções de controle financeiro e fiscalização;
* **Atividades indelegáveis foram transferidas a funcionários**, sem qualquer respaldo legal ou supervisão adequada;
* **Houve completa ausência de controle sobre os pagamentos realizados**, extratos bancários, envio de documentos à contabilidade e sobre a atuação de quem manipulava os recursos financeiros;
* A tentativa de justificar as falhas com excesso de trabalho **é inadmissível e incongruente com as obrigações do cargo**;
* **A fraude só foi descoberta por terceiros**, o que revela falência total do sistema de fiscalização interno do condomínio.

Dessa forma, restam configuradas as **condutas omissivas e negligentes**, **que geraram prejuízo expressivo ao condomínio** e que devem ser apuradas com rigor, com a responsabilização civil e administrativa dos responsáveis.

1. **DA REFORMA DA PORTARIA – ESCLARECIMENTOS E PONTOS A CONSIDERAR**

É fato que a realização de melhorias no condomínio, especialmente quando voltadas à segurança, manutenção e valorização do patrimônio coletivo, é medida desejável e, em tese, legítima, desde que conduzida de forma **transparente, responsável e estritamente alinhada aos preceitos legais e convencionais**.

No caso da proposta de reforma da portaria, é verdade que o tema foi levado à assembleia, e houve deliberação favorável, conforme registrado na ata de 21 de setembro de 2024, juntada aos autos.

Contudo, impõe-se destacar que, **embora aprovada**, a execução da obra **ainda não foi realizada**, o que demonstra, por si só, que existem fatores pendentes a serem equacionados, como orçamentos definitivos, plano de execução, adequação financeira e, principalmente, ampla ciência e consenso dos condôminos quanto aos custos, prazos e impactos da obra.

Ademais, não se nega a existência de manifestação por parte de condôminos que reconhecem a necessidade de modernização da portaria. Entretanto, é igualmente certo que tal manifestação, conforme transcrição constante na ata, reflete **uma opinião individual ou de grupo**, não dispensando o cumprimento rigoroso dos trâmites legais e convencionais.

Importante salientar que, nos termos do artigo **1.341, § 1º, do Código Civil**, reformas necessárias podem, sim, ser realizadas, desde que atendidas as exigências legais e respeitados os princípios da boa administração, da economicidade, da razoabilidade e da transparência, especialmente quando envolvem investimentos significativos.

Portanto, o autor, ao suscitar este ponto, **não se opõe, de forma absoluta, à modernização da portaria**, mas tão somente defende que tais medidas sejam adotadas de maneira **cuidadosa, transparente e com rigorosa observância dos princípios que regem a gestão condominial**, evitando decisões que possam onerar excessivamente os condôminos ou gerar controvérsias futuras.

1. **DA DELIBERAÇÃO SOBRE A REGULARIZAÇÃO E REGISTRO DA CONVENÇÃO – ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS**

Inicialmente, é importante destacar que **não se nega a existência da necessidade de adequação e regularização da Convenção Condominial**, especialmente quanto à divergência do número de unidades (549 para 557), apontada pelo Cartório de Registro de Imóveis, conforme consta na nota de exigência juntada aos autos.

De fato, o tema foi objeto de deliberação na assembleia realizada em **21 de setembro de 2024**, conforme ata acostada, tendo sido devidamente discutido com os presentes.

Entretanto, é igualmente verdade que, **conforme registrado expressamente na própria ata**, ficou acordado entre os condôminos que o assunto seria **analisado e resolvido em até 90 (noventa) dias**, mediante a atuação do **Conselho Administrativo**, que ficou incumbido de estudar as alternativas e apresentar a melhor solução, seja por meio da correção da Convenção, seja pela retificação do memorial de incorporação junto ao cartório.

Ocorre que, até o presente momento, **o prazo acordado já se exauriu**, **não tendo o Conselho Administrativo apresentado qualquer proposta formal aos condôminos, tampouco foi realizada a assembleia prevista para este fim**, o que gera, de forma legítima, questionamentos quanto ao efetivo cumprimento do que foi pactuado em assembleia, em nome da transparência e da boa governança condominial.

Portanto, as manifestações do autor sobre o tema **não podem ser interpretadas como mero inconformismo ou resistência infundada**, mas sim como um exercício legítimo do direito de fiscalização e acompanhamento dos atos da administração, especialmente diante do **descumprimento dos prazos e da ausência de solução concreta para questão que impacta diretamente a regularidade jurídica do condomínio.**

* 1. **DA TRANSPARÊNCIA E DA NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DAS DELIBERAÇÕES**

Importante frisar que o próprio Código Civil, no artigo **1.348, II**, impõe ao síndico e aos órgãos administrativos do condomínio o dever de **"cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia"**, sendo este dever essencial à boa administração.

Assim, quando uma assembleia delibera, de forma expressa, que um tema será analisado, discutido e decidido dentro de determinado prazo, **tal deliberação vincula a administração, que deve observá-la de forma rigorosa.**

O simples fato de que o assunto permanece pendente **não esvazia a legitimidade da preocupação do autor**, que apenas busca que se cumpra o que foi democraticamente decidido pelos próprios condôminos.

1. **DO ADVOGADO**

O autor, de forma harmoniosa e visando não tumultuar o presente feito, **concorda com as ponderações trazidas na contestação quanto ao ponto que trata da atuação do advogado**, não havendo divergência específica a ser enfrentada nesta oportunidade.

1. **DA DEMANDA DOS CONDÔMINOS NÃO ATENDIDAS**

Quanto a este item, é fato que, **muito embora não se tenha apresentado provas documentais robustas nos autos até o momento**, infelizmente, **trata-se de prática recorrente da atual administração não responder, de forma formal, clara e tempestiva, às demandas, questionamentos e solicitações dos condôminos**, especialmente aquelas formuladas pelo autor.

Esta conduta acaba por **gerar insegurança e falta de transparência**, contrariando o dever legal do síndico, previsto no artigo **1.348, II, do Código Civil**, de prestar contas e dar a devida publicidade aos atos administrativos.

1. **DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

De igual modo, **não há, neste ponto, divergência substancial em relação à manifestação da parte contrária**, razão pela qual o autor **se manifesta de forma harmônica, concordando com os esclarecimentos prestados na contestação quanto ao papel e atuação do Conselho de Administração**, sem maiores objeções.

1. **DA VALIDADE DA ASSEMBLEIA DO DIA 21/09/2024**

Em relação a este tópico, o autor **concorda, de forma harmônica, com a defesa apresentada pela parte contrária quanto à validade formal da Assembleia realizada em 21 de setembro de 2024**, entendendo que os trâmites legais e regimentais, neste caso, foram devidamente observados.

1. **DA PRESIDÊNCIA – SENHOR FABRÍCIO DUARTE DE SOUSA**

O autor também **não apresenta qualquer óbice ou discordância em relação às alegações constantes da contestação quanto à atuação do Sr. Fabrício Duarte de Sousa na condução da Assembleia**, manifestando-se **em concordância com o que foi exposto pela parte contrária neste item.**

1. **DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA – CONSTITUCIONALIDADE**

Da mesma forma, **o autor não possui objeção quanto à tese defendida na contestação acerca da legalidade e constitucionalidade da locação por temporada**, reconhecendo que este é um tema pacificado.

1. **DA CONDIÇÃO DE CONDÔMINA DA SÍNDICA**

O autor, de maneira serena, também **concorda com o exposto pela parte contrária no que tange à condição de condômina da atual síndica**, **não havendo questionamento quanto a este aspecto específico.**

1. **DAS FOSSAS**

Quanto ao tema das fossas, **o autor igualmente se manifesta de forma harmônica, concordando com os esclarecimentos técnicos e operacionais trazidos na contestação, reconhecendo a complexidade do problema e a necessidade de adoção de medidas estruturais para sua adequada solução.**

1. **DO PORTAL DA TRANSPARÊNCIA**

No que diz respeito ao **Portal da Transparência**, o autor, **de forma colaborativa, concorda com as considerações feitas pela parte contrária**, entendendo que **a implementação e manutenção de meios de acesso à informação são indispensáveis para garantir a boa governança e a gestão condominial eficiente.**

1. **DO PRAZO DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA DO DIA 08/03/2025**

Quanto a este ponto, **é inegável que, apesar de o autor ter participado da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 08/03/2025, não foi observado o prazo legal mínimo de 15 (quinze) dias úteis para sua convocação,** conforme expressamente previsto no Código Civil e na própria Convenção do condomínio.

A tentativa de **convalidação posterior desse vício, por meio da própria assembleia, não é juridicamente admissível**, uma vez que se trata de **ato nulo de pleno direito, por afronta direta às normas de regência aplicáveis aos atos assembleares.**

O respeito aos prazos de convocação não é mera formalidade, mas sim **garantia do direito dos condôminos à informação prévia e adequada, possibilitando-lhes o efetivo exercício do direito de participação e deliberação.**

1. **DA CAIXA D'ÁGUA**

Em relação à situação da caixa d'água, **o autor, de forma serena e harmônica, concorda com os esclarecimentos constantes da contestação, reconhecendo que foram adotadas medidas necessárias para a resolução da demanda.**

1. **DA SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Embora se reconheça que o condomínio se encontra atualmente sem dívidas, com saldo positivo em caixa e contas aparentemente em dia, **não se pode ignorar que a gestão padece de graves falhas administrativas e de controle interno, que culminaram, inclusive, na ocorrência de estelionato dentro do próprio condomínio.**

Ressalte-se que tal situação **não foi identificada por ação da síndica ou dos órgãos de gestão, mas sim por empregados do condomínio**, o que **escancara a ausência de fiscalização efetiva e o despreparo na condução das atribuições que são, por lei, de competência do síndico.**

Portanto, **não se trata de mera crítica gratuita, mas de apontamento de fatos concretos que revelam a existência de ingerência e negligência na administração dos recursos condominiais.**

1. **DA FALTA DE PROVAS**

Por fim, no que tange à alegação genérica de falta de provas, é necessário esclarecer que **as provas são justamente extraídas da própria ausência de controle, da fragilidade dos mecanismos de fiscalização, dos extratos financeiros que demonstram inconsistências, dos boletos fraudados e da absoluta irresponsabilidade na gestão condominial.**

Aliás, bastaria que fossem ouvidos os próprios empregados do condomínio, **que prontamente detectaram a fraude, para que se comprovasse que a atual gestão negligenciou suas obrigações mais básicas**, delegando a terceiros, de forma indevida, atribuições que são legais e exclusivamente do síndico.

A ausência de provas documentais pela própria administração, que detém todos os meios e informações, não pode ser revertida contra os condôminos, mas, sim, reconhecida como fator de fragilidade da gestão, sendo, por si só, indício robusto de irregularidades administrativas

## ****DOS PEDIDOS FINAIS****

Diante de todo o exposto, o autor requer respeitosamente a Vossa Excelência que se digne a:

1. **Rejeitar a preliminar de coisa julgada**, haja vista que o processo nº 5777828-39.2023.8.09.0025 tratou de fatos distintos, já solucionados por acordo, não abrangendo os fatos supervenientes ora discutidos.
2. **Determinar o regular prosseguimento do feito**, com o pleno conhecimento e julgamento do mérito, especialmente quanto:
   * À análise das condutas atuais da gestão condominial;
   * Ao pedido de afastamento da síndica, fundamentado em fatos novos, graves e supervenientes;
   * E ao reconhecimento de atos administrativos praticados em desconformidade com a convenção e a legislação vigente.
3. **Declarar a nulidade da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08/03/2025**, por inobservância do prazo legal mínimo de convocação, conforme previsão na própria convenção do condomínio e no Código Civil.
4. **Determinar a apuração e responsabilização da gestão condominial** pelos atos irregulares e pelas falhas de controle interno, que culminaram em prejuízos concretos aos condôminos, inclusive no tocante às fraudes financeiras expressivas ocorridas.
5. **Reconhecer a nulidade da reforma da lanchonete e de quaisquer atos administrativos correlatos**, por ausência de deliberação assemblear formal, em desconformidade com os artigos 1.341 e 1.351 do Código Civil e com a própria convenção condominial.
6. **Apurar eventuais danos financeiros ao condomínio decorrentes da condução irregular da referida obra**, com a devida responsabilização dos gestores envolvidos.
7. **Determinar que, em relação à reforma da portaria**, sejam observados rigorosamente os princípios da legalidade, transparência, razoabilidade, economicidade e a estrita observância às deliberações assembleares, sobretudo quanto ao prazo de 90 dias para apresentação da melhor proposta pelo Conselho Administrativo — prazo este não cumprido até o presente momento.
8. **Reconhecer que a presente manifestação do autor não visa impedir a realização de obras ou reformas necessárias**, mas tão somente assegurar que sejam conduzidas de forma regular, transparente e em estrita conformidade com a legislação e a convenção.
9. **Determinar a ilegalidade do art. 16 do Regimento** Interno devido ao afrontamento direto ao princípio da legalidade e as normas gerais do Direito Condominial, especialmente os artigos 1.336, IV, e 1.348, II, ambos do Código Civil.
10. **Determinar a nulidade da Cláusula 14ª, §2º, da Convenção** a qual viola frontalmente a função legal do Fundo de Reserva e fragiliza a governança condominial, quando permite que o síndico, com mera anuência do Conselho, disponha de vultosos valores do Fundo de Reserva sem prévia autorização da assembleia geral.
11. **Determinar o afastamento do síndico e dos conselheiros** por negligência, omissão.
12. **Determinar a produção de todas as provas em direito admitidas**, em especial:
    * A oitiva dos empregados administrativos, para confirmar as práticas internas relacionadas à delegação de atividades e acesso a sistemas bancários;
    * A oitiva da síndica e dos conselheiros, a fim de esclarecer os fatos, a rotina operacional, o controle (ou ausência dele) sobre os atos financeiros do condomínio;
    * Que sejam reconhecidas a negligência, a omissão e a irresponsabilidade da gestão, com as devidas consequências legais, civis e eventualmente administrativas.
    * Juntada de todos os contratos, atas, circulares, notas fiscais e documentos relativos às obras questionadas;
    * Perícia contábil e financeira;
    * Depoimento pessoal das partes;
    * E demais provas que se fizerem necessárias para o deslinde da causa.
13. **Que todas as intimações e comunicações processuais sejam expedidas exclusivamente em nome do advogado subscritor desta peça**, sob pena de nulidade, nos termos do artigo 272, §5º, do Código de Processo Civil.
14. Por fim, requer **a procedência dos pedidos**, nos termos aqui expostos, **com a devida responsabilização da atual gestão pelos atos irregulares praticados e seus reflexos financeiros e administrativos, bem como a adoção das medidas necessárias à restauração da legalidade, da transparência e da boa gestão no âmbito condominial.**

Nestes termos,

Pede deferimento.

**Caldas Novas - GO, [data a ser preenchida].**