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

O autor, por meio do movimento 07, aditou a petição inicial para relatar o estelionato que vitimou o condomínio, com um prejuízo de **R$ 172.327,32**, valor subtraído por meio de diversas transferências via PIX.

O crime foi praticado pela ex-funcionária **Lorena Ferreira da Silva (CPF nº 034.174.281-30)**, em conluio com terceiros, conforme devidamente qualificados nos autos.

**I – 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, os fatos demonstram o contrário. Cabe destacar que:

* É prática habitual no condomínio que a secretária da administração realize pagamentos, sob alegação de dificuldade da síndica em utilizar os sistemas bancários eletrônicos (aplicativo da CEF e internet banking), bem como desempenhe funções que são de competência privativa da síndica, como entrevistas e atividades administrativas sensíveis.

Portanto, ao afirmar que nunca repassou senhas, a síndica incorre, no mínimo, em contradição com a rotina operacional do condomínio, **fato que pode ser facilmente esclarecido mediante oitiva dos empregados administrativos,** pois como relatado é de pleno conhecimento que a própria síndica, por limitações no uso de ferramentas tecnológicas (app e internet banking), **rotineiramente delegava a terceiros a realização de pagamentos bancários e demais atos financeiros que são de competência exclusiva do síndico**.

**II – DA FALTA DE CONTROLE E ACOMPANHAMENTO FINANCEIRO**

A alegação de que os extratos eram conferidos diariamente não se sustenta.

Se houvesse 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.**

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.

**III – 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**.

**IV – 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. Portanto, **se até o sistema bancário identificou as transações suspeitas, não há justificativa plausível para que a administração do condomínio não tenha percebido tais desvios.**

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**.

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**.

**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**.

**V – DA DESCOBERTA DA FRAUDE**

Importante destacar que **a fraude foi descoberta não pela síndica**, 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, possivelmente a fraude teria sido verificada de forma antecipada, e não apenas 03 meses após o início das transferências fraudulentas, e evitaria que os prejuízos alcançassem valores expressivos.

**VI – 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 respaldo. Está demonstrado nos autos 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.

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**, facilitando a ação dos estelionatários e permitindo que os prejuízos alcançassem valores expressivos.

**VII – CONCLUSÃO**

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

* Houve **negligência grave** no exercício das funções do síndico e conselheiros;
* As atividades de controle financeiro e administrativos foram **indevidamente transferidas a terceiros**;
* Houve total **falta de acompanhamento, conferencia de contas a pagar, verificação de extratos e lançamentos bancários**;
* A justificativa de excesso de trabalho é **incompatível com a responsabilidade inerente ao cargo de síndico**.

Portanto, neste caso, não se pode afastar a responsabilidade da gestão, seja ela por ação ou por omissão. A adoção de medidas corretivas, administrativas e judiciais, é necessária para **assegurar a responsabilidade civil e, eventualmente, a responsabilização administrativa da gestão condominial vigente à época dos fatos.**