**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**.

**2. 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.

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.

**3. 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.

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.

**4. 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.

**5. 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.

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.

Diante disso, requer-se:

* **O reconhecimento da nulidade da reforma realizada**, bem como dos atos administrativos correlatos, por ausência de deliberação assemblear conforme determina a lei e a convenção do condomínio;
* **A responsabilização dos gestores pela condução irregular da obra**, com apuração dos eventuais prejuízos ao condomínio;
* **A oitiva de testemunhas, especialmente os empregados administrativos, a síndica e os conselheiros**, para que esclareçam sobre os procedimentos adotados;
* A produção de todas as demais provas necessárias, especialmente a juntada integral dos contratos, notas fiscais, orçamentos, atas e circulares relativos à obra questionada.

Nestes termos, pede deferimento.