1. **DO ESTELIONATO SOFRIDO PELO CONDOMÍNIO**

O Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas foi vítima de um de estelionato, que resultou na subtração de expressiva quantia — **R$ 172.327,32** — por meio de diversas transferências realizadas via PIX. O crime foi praticado pela ex-funcionária **Lorena Ferreira da Silva (CPF nº 034.174.281-30)**, em conluio com terceiros, conforme se depreende dos documentos e elementos de prova já constantes nos autos.

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

A síndica Ana Leda, a ex-conselheira Cleusa e o conselheiro Vilmar alegam nunca terem compartilhado senhas bancárias com qualquer funcionário e que as mesmas foram trocadas diversas vezes durante o período em que se deram as transações fraudulentas. Tal alegação, contudo, não se sustenta à luz da realidade operacional do condomínio.

É público e notório, inclusive confirmado por empregados administrativos, que a síndica, por limitações operacionais e técnicas no uso de aplicativos e plataformas bancárias, **rotineiramente delegava a terceiros a realização de pagamentos bancários e outras tarefas de gestão financeira** — funções que, por disposição legal, **são de responsabilidade exclusiva do síndico, conforme artigo 1.348 do Código Civil**.

**Reforça esse cenário** o depoimento da própria ex-funcionária Lorena Ferreira, no qual afirma que **a senha foi fornecida pela síndica** e que os pagamentos eram posteriormente confirmados por conselheiro, **sem qualquer verificação de destinatário, natureza ou finalidade da transação**.

Ainda que se reconheça que o depoimento parte de uma pessoa implicada no crime, **recai sobre a administração à época o ônus pela fragilidade do controle interno**. O mero repasse de credenciais bancárias — **com ou sem dolo** — sem as devidas medidas de fiscalização, **constitui grave violação dos deveres legais de diligência e zelo**.

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**.

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

A alegação de que os extratos bancários eram verificados diariamente também não condiz com os fatos apurados. Segundo relatos constantes dos autos, **não havia qualquer acompanhamento efetivo dos lançamentos**, **permitindo que diversas movimentações atípicas passassem despercebidas**.

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 das movimentações bancárias;
* Conhecer com precisão as despesas ordinárias do condomínio
* Observar qualquer divergência nos lançamentos.

A negligência fica evidente pelo fato de que:

* **Competências indelegáveis** foram transferidas a funcionários não habilitados;
* **Não havia domínio sobre os compromissos mensais ordinários**, prática que, se observada, permitiria identificar imediatamente qualquer anormalidade logo no primeiro lançamento irregular;
* Não houve fiscalização ou conferência rotineira dos extratos 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.

**Essa omissão não apenas contraria as disposições do Código Civil (art. 1.348), como também violenta o princípio da boa administração**, afetando diretamente a segurança financeira do condomínio, além de caracterizar culpa grave, responsabilizando o síndico e demais envolvidos pelos prejuízos advindos de atos de terceiros, inclusive fraudes internas.

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

Da possibilidade de a síndica justificar a omissão sob o argumento de “excesso de trabalho” deverá ser considerado 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**.

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

Registra-se que, durante o período das fraudes, a conta do condomínio foi diversas vezes bloqueada pelo sistema da Caixa Econômica Federal em razão de movimentações atípicas — **sinais claros de irregularidade**. A ausência de qualquer providência imediata por parte da administração reforça a tese de negligência, pois, **se até o sistema bancário identificou as transações suspeitas, não há justificativa plausível para que a administração do condomínio não tenha percebido tais desvios, reforçando ainda mais a tese de negligência administrativa**

Um gestor diligente, ao se deparar com bloqueios sucessivos, promoveria auditoria interna e apuração dos lançamentos bancários.

**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 **03(três) meses após o início dos saques**.

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

Importante destacar que **a fraude foi descoberta não pela síndica**, mas sim pela empresa responsável pela escrituração contábil, 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** à 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**.

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

Tentar eximir a síndica de qualquer responsabilidade sob a justificativa de que foi igualmente vítima **não é apenas inadequado**, como também constitui **manobra retórica para enganar os condôminos**. Tem sido frequente a invocação de **vitimização pessoal** por parte da gestão, como **estratégia para transferir a culpa a terceiros**. Tal conduta **compromete a transparência e induz ao erro condôminos menos informados, que, por laços pessoais ou solidariedade emocional, acabam apoiando uma gestão claramente falha.**

Mesmo que se admitisse, por hipótese, o repasse de senhas — **o que já seria gravíssimo** — **o simples fato de não ter sido exercida a fiscalização** mínima esperada de um gestor **justifica o pedido de destituição**. **Os danos causados não decorrem de um ato isolado, mas de uma série de omissões administrativas estruturais.**

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. **DA AUSÊNCIA DE RESPOSTAS AOS CONDÔMINOS**

Acrescenta-se a todo esse cenário de omissão a postura recorrente da gestão atual em ignorar as solicitações formais encaminhadas por diversos condôminos. Nenhum pedido ou requerimento é respondido — seja pela própria síndica, seja pelo advogado atualmente contratado pelo condomínio. **Tal postura não apenas contraria os princípios da transparência e publicidade administrativa, como também configura evidente descumprimento do dever de informação e prestação de contas previsto no artigo 1.348, VIII, do Código Civil.**

**Esse silêncio deliberado contribui para a insegurança dos condôminos**, gera desinformação e alimenta um ambiente de desconfiança generalizada, o que torna ainda mais urgente a necessidade de mudança na gestão.

* 1. **DA GESTÃO EM DESCONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO E A CONVENÇÃO CONDOMINIAL**

Constata-se, ainda, que a gestão atualmente exercida no Condomínio **tem se pautado por** **uma prática sistemática de descumprimento das normas legais e convencionais**. Tal comportamento tem se tornado corriqueiro, quase que uma regra, evidenciando verdadeiro desprezo pelos ritos legais estabelecidos tanto na Convenção Condominial quanto no Código Civil.

É possível observar, com clareza e à luz da legislação, a realização de obras e intervenções estruturais no condomínio **sem qualquer deliberação assemblear prévia**, violando o disposto no artigo 1.348, inciso I, do Código Civil, bem como o que determina a própria convenção do condomínio. Após essas obras, com frequência, a gestão tenta legitimar os gastos realizados por meio de comunicados posteriores ou de vistorias produzidas de maneira unilateral, sem a devida anuência ou ciência prévia da coletividade condominial.

Essa conduta irregular não apenas contraria a legislação vigente como também induz condôminos com menor conhecimento técnico-jurídico ao erro, levando-os a crer, equivocadamente, que tais atos são legais e válidos. Trata-se de prática que **falseia a legalidade**, desrespeita os direitos dos condôminos e mina os pilares da administração transparente.

Importante destacar que condôminos que detêm maior compreensão da legislação condominial e que se manifestam em conformidade com os meios legais **são sistematicamente ignorados, em nítida afronta ao princípio da isonomia e da participação democrática**. Essas vozes dissonantes, por serem minoria, acabam silenciadas em um ambiente regido não pela legalidade e competência, mas por laços pessoais, relações de amizade e confiança, **elementos subjetivos que jamais devem se sobrepor aos deveres legais de administração eficiente, responsável e transparente**.

Essa cultura administrativa, baseada em informalidade, desprezo à legalidade e ausência de controle efetivo, vem tornando a gestão do condomínio não apenas ineficiente, mas **perigosa aos interesses coletivos**, pois abre margem para a perpetuação de erros, omissões e possíveis atos lesivos ao patrimônio comum.

* 1. **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**;
* • A conduta da gestão atual **tem induzido condôminos ao erro com base em uma narrativa de vitimização** que mascara falhas administrativas concretas;
* **Há reiteração de práticas administrativas à margem da lei**, com decisões unilaterais, ausência de deliberação em assembleia e tentativa de convalidação posterior dos atos praticados;
* Verifica-se uma estrutura de gestão que ignora condôminos mais informados, **marginalizando quem tenta exercer o direito de fiscalização legal,** o que compromete a democracia condominial.

Portanto, é medida de justiça que se acolha o pedido de **destituição do atual síndico**, a fim de resguardar os interesses coletivos do condomínio, restaurar a confiança na administração e assegurar uma gestão pautada nos princípios da **legalidade, transparência, responsabilidade e eficiência**, além de permitir a apuração e responsabilização pelos prejuízos decorrentes da gestão irregular.

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

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

1. **Que seja recebido o presente pedido de destituição,** determinando**-**se o regular prosseguimento do feito com apreciação do mérito, especialmente para**:**
   * Reconhecer e declarar que a atual gestão condominial pratica atos administrativos em manifesta desconformidade com o Código Civil e com a Convenção do Condomínio;
   * Reconhecer que condutas reiteradas de omissão e informalidade administrativa têm induzido condôminos ao erro e comprometido a lisura da gestão.
2. **Que seja decretado o afastamento imediato da atual síndica e dos conselheiros**, com fundamento nos artigos 1.348, 1.349 e 1.355 do Código Civil, diante das seguintes razões:
   * Reiteração de práticas administrativas ilegais e sem respaldo da assembleia;
   * Falta de resposta a solicitações formais dos condôminos;
   * Delegação indevida de funções e responsabilidades;
   * Condução da gestão com desprezo aos princípios da legalidade, transparência e eficiência;
   * Manutenção de ambiente de desinformação e manipulação, com uso de vínculos pessoais como escudo à fiscalização.
3. **Que seja autorizada a produção de todas as provas admitidas em direito, em especial:**
   * Oitiva dos empregados administrativos para confirmação das rotinas irregulares e da delegação de funções sensíveis;
   * Oitiva da síndica e dos conselheiros para esclarecimentos sobre a condução da gestão financeira e administrativa;
   * Depoimento pessoal das partes;
   * Perícia contábil e financeira para apuração da extensão dos prejuízos causados ao condomínio;
   * Juntada de documentos e outras provas que se fizerem necessárias ao deslinde da causa.
4. **Que seja reconhecida e declarada a responsabilidade da atual gestão condominial**, não apenas pelas consequências financeiras de sua omissão, mas também pela gestão temerária e em flagrante violação às normas legais, com os efeitos civis, administrativos e patrimoniais cabíveis.
5. **Que todas as intimações e comunicações processuais sejam realizadas exclusivamente em nome do advogado subscritor desta petição**, sob pena de nulidade, nos termos do artigo 272, §5º, do Código de Processo Civil.
6. **Por fim, que sejam julgados totalmente procedentes os pedidos formulados**, com:
   * A destituição da atual síndica e dos conselheiros;
   * A responsabilização pela omissão administrativa e pelos danos causados ao erário condominial;
   * A adoção das medidas necessárias à restauração da legalidade, da transparência, da responsabilidade e da boa gestão no âmbito do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas.

Nestes termos,

Pede deferimento.

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