



Carvalho & César
Advogados Associados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA
CÍVEL DE BRASÍLIA/DF**

ALCEU MENDONÇA NOGUEIRA DA GAMA, brasileiro, jornalista aposentado, portador da RG nº 108.943 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 058.632.018-00, residente no Edifício Montblanc Studios, Bloco C, apartamento 124, Sudoeste, Brasília/DF, CEP 70.680-500, e-mails alceu@reamontblanc.com.br e alceu.gama@gmail.com, por sua advogada que esta subscreve(m.j.), com escritório profissional situado na QSC 01, Lote 14, Casa 01, Taguatinga, Brasília/DF, CEP 72016-010, onde recebe intimações e notificações, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER

em face do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTBLANC STUDIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 07.140.151/0001-94, estabelecido na QMSW 05, Lote 02, Sudoeste, Brasília/DF, CEP 70680-500, neste ato representado por seu síndico José Parreira de Rezende, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

I - DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

O Requerente, aposentado, atualmente, não possui condição financeira para arcar com as custas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo do próprio sustento e de sua família, conforme declaração de hipossuficiência e documentos comprobatórios em anexo. Dessa forma, com fundamento no artigo 98 e seguintes do Código de Processo Civil, requer a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita.

II - DOS FATOS

O Autor, Sr. Alceu Mendonça Nogueira da Gama, é condômino da unidade C124 do Condomínio do Ed. Montblanc Studios, tendo participação ativa na vida condominial e exercendo seu direito de voz nas assembleias.



Carvalho & César
Advogados Associados

Em 16/10/25 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária - AGO do Condomínio Requerido, conforme Edital de Convocação e a Ata lavrada, que ora se anexa. Importante notar que a própria ata original menciona a gravação em áudio e vídeo da assembleia, o que é relevante para a comprovação das omissões. Vejamos:

"Iniciando os trabalhos, foi comunicado aos presentes que a Assembleia estava sendo gravada em áudio e vídeo, por isso a importância de falar nos microfones para registro, sendo aprovado pelos presentes."

Durante a referida Assembleia Geral Ordinária, o Requerente proferiu diversas intervenções e questionamentos de relevância para a vida condominial, além de ter apresentado uma proposta específica e, mais crucialmente, lido em plenário o teor de uma sentença judicial que lhe era favorável.

Ocorre que a Ata da AGO de 16/10/25, tal como foi aprovada e registrada, não reflete fielmente o que foi discutido e apresentado pelo Autor, omitindo pontos cruciais e resumindo outros de forma a desvirtuar o seu conteúdo e impacto. (vide áudio – link: https://drive.google.com/file/d/1OMJGNolwkbIYOMLu9Fyuk5_cmGpNvv3w/view?usp=sharing)

As principais omissões e falhas no registro da Ata em relação às intervenções do Autor são as seguintes:

- a) Questionamento sobre o Fundo de Reserva: embora a ata mencione superficialmente que o Sr. Alceu “questionou sobre os valores disponíveis em conta na época em que o atual Síndico assumiu a administração do prédio”, a sua intervenção foi muito mais detalhada e contundente. O Autor questionou os valores disponíveis no Fundo de Reserva em 1º de novembro de 2024, lembrando que na Assembleia anterior, o valor apresentado era sempre de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), o que não correspondia à realidade de déficit. O Autor expressamente afirmou que as informações da prestação de contas do ex-síndico Edilon e do contador da EBAC “não corresponderam à verdade, já que no Fundo de Reserva não havia o saldo de R\$ 140.000,00, e que o déficit nas contas do Condomínio era muito maior”, concluindo que “claramente mentiram para a Assembleia”. Essa parte essencial do seu questionamento foi completamente suprimida na ata aprovada;
- b) Proposta sobre mercadinho e lavanderia: o Requerente apresentou proposta para tratar a administração do Mercadinho e da Lavanderia como Unidades de Negócios, com contabilidades à parte, e que a utilização e destino dos superávits seriam decididos pela Assembleia. Além disso, destacou que o síndico Parreira havia prometido incluir este tema na pauta da AGO, mas não o fez. Essa importante proposta e a menção ao descumprimento da promessa do síndico foram totalmente omitidas na ata;



Carvalho & César
Advogados Associados

- c) Leitura e requisição de registro de sentença judicial: o ponto mais grave das omissões concerne à leitura, pelo Requerente, de uma sentença judicial que anulou multas aplicadas à sua unidade. O Autor distribuiu cópia impressa aos presentes e leu o teor da sentença, solicitando que sua manifestação, tal como pronunciada, e o texto da cópia impressa fossem consignados na Ata, por se tratar de sentença judicial:

“A Convenção determina que o síndico deve comunicar à Assembleia todos os processos dos quais o Condomínio participa e o seu andamento. (...) Eu solicito que conste em Ata essa minha manifestação, tal como está sendo pronunciada, assim como o texto da cópia impressa que distribuí nesta Assembleia, pois trata-se de Sentença Judicial.”

A ata aprovada, no entanto, apenas menciona que o Sr. Alceu “*solicitou que o processo referente à multa aplicada à sua unidade C124 conste em ata*”, o que é uma distorção grave da realidade dos fatos. A intervenção detalhada do Autor, com a citação do número do processo (0730165-77.2024.8.07.0001), a Vara (25ª Vara Cível de Brasília), o Juiz (Julio Roberto dos Reis) e as razões da anulação das multas, é um fato de extrema relevância que deveria ter sido registrado na Ata.

Diante das flagrantes omissões e da falta de fidelidade da ata aprovada, o Requerente expediu NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL ao Condomínio Requerido em 17/11/25 (anexa), requerendo formalmente a revisão da ata da AGO de 16/10/2025. Na notificação, foi anexado um arquivo contendo as complementações efetuadas fielmente de acordo com a gravação da assembleia, e foi solicitada a retificação administrativa ou a convocação de uma nova Assembleia Extraordinária para deliberar sobre o tema.

Apesar da Notificação Extrajudicial e do prazo concedido, o Condomínio Requerido quedou-se inerte, não procedendo à retificação da ata, nem convocando nova assembleia para tanto. A ata revisada pelo Requerente não foi devidamente aprovada para substituir a ata oficial registrada, mantendo-se a ata original como o documento oficial com as omissões.

A ausência de um registro fiel dos acontecimentos e das intervenções do Requerente na Ata prejudica a transparência, a clareza e a legitimidade dos atos deliberativos da Assembleia, podendo gerar insegurança jurídica e conflitos futuros, além de atingir o direito à informação e à voz do condômino.

Diante da recusa e inércia do Condomínio em sanar as irregularidades apontadas, não restou ao Autor alternativa senão a propositura da presente Ação de Obrigação de Fazer para ver seu direito à retificação da ata garantido judicialmente.



Carvalho & César
Advogados Associados

III - DO DIREITO

III.1 - Da Obrigatoriedade De Registro Fiel E Da Fidelidade Da Ata Condominial

A ata de assembleia condominial é o documento formal e oficial que registra as deliberações e os debates ocorridos, devendo refletir com fidedignidade e transparência tudo o que foi tratado e decidido. Ela é a prova documental dos atos da gestão e das vontades dos condôminos, gerando efeitos jurídicos tanto internos quanto externos.

O Código Civil, ao tratar das deliberações em condomínio, implicitamente exige que as atas sejam um reflexo verdadeiro do ocorrido. O artigo 1.352 do Código Civil, embora não trate diretamente da fidelidade da ata, pressupõe a existência de um registro que espelhe a vontade da maioria para a validade das decisões.

A omissão de pontos cruciais e a distorção do conteúdo das intervenções de condôminos, como ocorreu com o Requerente, configuram uma grave violação ao princípio da transparência e da boa-fé objetiva, que deve nortear todas as relações condominiais, conforme constante do Código Civil:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

A administração condominial, ao elaborar e aprovar a ata, atua como depositária da verdade dos fatos ocorridos em assembleia. A falta de fidelidade do documento pode comprometer a eficácia de futuras decisões e, em casos extremos, até mesmo gerar a nulidade de deliberações que tiveram seu contexto alterado ou omitido. O direito do condômino à informação e à voz é fundamental para a democracia interna do condomínio.

No caso em tela, a existência de gravação em áudio e vídeo da assembleia, reconhecida na própria ata original, corrobora as alegações do Autor e serve como prova inequívoca das discrepâncias. O conteúdo da Notificação Extrajudicial, que detalha as omissões com base na gravação, foi ignorado pelo Condomínio, tornando a intervenção judicial indispensável.

III.2 - DA OBRIGAÇÃO DE FAZER – RETIFICAÇÃO DA ATA

A presente demanda busca o cumprimento de uma obrigação de fazer, qual seja, a retificação da Ata da Assembleia Geral Ordinária de 16/10/25, para que esta reflita



Carvalho & César

fielmente o que foi discutido e deliberado, especialmente no tocante às intervenções do Requerente.

O Código de Processo Civil é claro ao dispor sobre a tutela específica das obrigações de fazer:

Art. 497. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.

A retificação da ata é um dever do Condomínio Requerido, que deve zelar pela veracidade de seus registros. A omissão ou o registro impreciso de debates e informações relevantes, especialmente a leitura de uma sentença judicial que impacta diretamente a compreensão de fatos anteriores e a reputação de um condômino, configura descumprimento de um dever implícito de probidade e transparência da administração.

É direito do condômino ver suas manifestações relevantes e devidamente registradas na ata, especialmente quando a própria assembleia foi gravada e o teor das omissões pode ser facilmente comprovado.

III.3 - DA TUTELA DE URGÊNCIA

Para a concessão da tutela de urgência, o artigo 300 do Código de Processo Civil exige a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A probabilidade do direito ("*fumus boni iuris*") do Requerente é manifesta, evidenciada pela Notificação Extrajudicial enviada ao Condomínio, que detalha as omissões e distorções da ata, bem como pelo fato de que a própria ata original menciona a existência de gravação da assembleia, o que permite a comprovação da veracidade das alegações do Autor. A ata revisada (anexa), embora não seja a ata oficial registrada, serve como prova do conteúdo que o Requerente pretende ver inserido, demonstrando a diferença substancial entre o que foi dito e o que foi registrado.

O perigo de dano ("*periculum in mora*") é iminente. A manutenção de uma ata com informações distorcidas e incompletas sobre fatos relevantes, como a leitura de uma sentença judicial que anula multas aplicadas ao Autor, gera insegurança jurídica e pode comprometer a reputação do condômino perante os demais, além de afetar decisões futuras do Condomínio. A ata é um documento público e seu conteúdo incorreto pode gerar



Carvalho & César

prejuízos de difícil reparação ao Autor, além de manter a administração em uma situação de falta de transparência.

Diante disso, requer-se a concessão da Tutela de Urgência para determinar que o Condomínio Requerido, no prazo a ser fixado por Vossa Excelência, promova a imediata retificação da Ata da Assembleia Geral Ordinária de 16/10/25, fazendo constar expressamente as intervenções detalhadas do Autor, conforme o teor da Notificação Extrajudicial e das provas que serão produzidas, especialmente a gravação da assembleia, sob pena de multa diária (astreintes) a ser arbitrada por este D. Juízo, nos termos do artigo 537 do CPC.

IV - DOS PEDIDOS

Diante do exposto e do robusto conjunto probatório que acompanhará esta Petição Inicial, o Autor requer a Vossa Excelência:

- a) A concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, conforme artigo 98 e seguintes do CPC;
- b) O deferimento do pedido de Tutela de Urgência, para que o Condomínio Requerido seja compelido a retificar a Ata da AGO de 16/10/25, inserindo as intervenções completas do Autor, Sr. Alceu Mendonça Nogueira da Gama, referentes ao questionamento sobre o Fundo de Reserva, à proposta sobre Mercadinho e Lavanderia, e, principalmente, ao teor integral da Sentença Judicial de anulação de multas por ele lida e requerida para registro, no prazo a ser fixado, sob pena de multa diária a ser arbitrada por este D. Juízo;
- c) A citação do Condomínio Requerido na pessoa de seu síndico, para que, querendo, apresente contestação no prazo legal, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria de fato;
- d) Ao final, a total procedência dos pedidos, confirmando a tutela de urgência e condenando o Condomínio Requerido a:
 - d.1) CUMPRIR a obrigação de fazer, qual seja, retificar a Ata da Assembleia Geral Ordinária de 16 de outubro de 2025, fazendo constar expressamente e de forma fidedigna as intervenções do Autor, Sr. Alceu Mendonça Nogueira da Gama, conforme o detalhado na presente inicial e corroborado pelas provas que serão produzidas, garantindo a transparência e a veracidade do registro condominial;
 - d.2) A condenação do Condomínio Requerido ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, a serem arbitrados por Vossa



Carvalho & César

Excelência em percentual não inferior a 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial pelas provas documentais anexas (atas, convenção, edital, notificações e gravação da assembleia), depoimento pessoal do síndico do Condomínio, oitiva de testemunhas, prova pericial (se necessário para análise da gravação), e demais que se fizerem necessárias ao convencimento de Vossa Excelência.

Atribui-se à presente causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), para fins meramente fiscais, por se tratar de ação de obrigação de fazer de valor inestimável imediato, sem prejuízo de valoração posterior para fins de arbitramento de honorários.

Nestes termos, pede e aguarda deferimento.

SOLANGE DE CAMPOS CÉSAR
OAB/DF 32.477