



Carvalho & César
Advogados Associados

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

**AO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTBLANC STÚDIOS
QMSW 05, Lote 02, Sudoeste , Brasília/DF, CEP 70680-500
CNPJ 07.140.151/0001-94**

Representante: Síndico José Parreira de Rezende

Assunto: Edital da AGE convocada para 12/02/2026

Prezado Senhor Síndico José Parreira de Rezende,

ALCEU MENDONÇA NOGUEIRA DA GAMA, na qualidade de condômino da unidade 124-C do EDIFÍCIO MONTBLANC STUDIOS, vem, por meio desta e de sua advogada que esta subscreve, NOTIFICÁ-LO formalmente acerca de graves irregularidades e potenciais vícios de legalidade em itens da pauta da AGE convocada para 12/02/26, conforme Edital datado de 04/02/26.

É imperativo ressaltar que a Convenção de Condomínio do Edifício Montblanc Studios e a legislação civil vigente, em especial o Código Civil Brasileiro, estabelecem ritos e quóruns específicos para deliberações que envolvam despesas extraordinárias, alterações na estrutura ou fachada e inovações nas áreas comuns, visando a proteção dos interesses da coletividade condominial.

Analizando a pauta da referida AGE, identifico pontos de preocupação, a seguir detalhados.

1 - SOBRE O ITEM 2 DA PAUTA: "INSTITUIÇÃO DE TAXA(S) EXTRA(S) PARA TERMINAR A PINTURA DA FACHADA — BLOCOS C E D, NA FRENTE PARA A AVENIDA"

Este item suscita profundas preocupações quanto à legalidade do processo de aprovação e execução da obra da fachada, pelos seguintes motivos:

1.1 - Necessidade de Aprovação Prévia da Assembleia para Pintura Externa

A Convenção e Regimento Interno do Condomínio Montblanc Studios, em sua CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA, item 3, é categórica ao dispor que "*qualquer pintura externa ser previamente aprovada pela Assembléia Geral*":

3) — decorar ou pintar as paredes ou esquadrias externas ou internas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no conjunto de edificações, bem como utilizar a unidade em instalações não permitidas pelo condomínio (Regimento Interno/Habite-se e Convenção de Condomínio), devendo qualquer pintura externa ser previamente aprovada pela Assembléia Geral;



O fato de o edital mencionar a necessidade de "terminar" a pintura e "instituir taxa(s) extra(s)" sugere que a obra foi iniciada, ou está em andamento, sem a devida e prévia aprovação da Assembleia Geral para o projeto completo, o que configuraria uma grave irregularidade. Importante registrar que a obra de pintura foi iniciada em 2021, na gestão ex-síndico Edilon, e até hoje não terminou.

Ademais, qualquer alteração no aspecto arquitetônico do condomínio, incluindo a pintura externa que modifique cores ou padrões, ou mesmo uma repintura que não esteja claramente definida como mera conservação com manutenção das características originais, exige quórum especial. A CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, item 3, da Convenção exige "*unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do condomínio*". Imperioso consignar que a cor da fachada foi alterada da cor de azul para cinza, alterando a cor padrão do edifício, não tendo a referida alteração sido aprovada em, assembleia convocada para tal fim.

Em suma, a convocação para "instituir taxa(s) extra(s)" para "terminar" uma pintura de fachada sem a clara indicação de que a obra original foi aprovada pelo quórum adequado é um vício insanável. A decisão de realizar a pintura, bem como a forma de seu custeio, deve obedecer ao quórum legal e convencional, que, para alterações de fachada, é bastante rigoroso.

1.2 - Transparência sobre Custos e Andamento

É fundamental que, antes de qualquer deliberação sobre "taxas extras" para "terminar" a obra, seja apresentada à coletividade condominial uma prestação de contas detalhada sobre todo o processo da obra da fachada até o momento, incluindo:

- a) a deliberação que a autorizou (com a data e quórum específico);
- b) os orçamentos iniciais;
- c) os valores já gastos;
- d) a origem dos recursos utilizados; e
- e) os motivos que levaram à necessidade de "terminar" a pintura com taxas adicionais.

Isso é exigido pelo princípio da transparência na gestão condominial e pelo Art. 1.348, VIII, do Código Civil.

2 - SOBRE O ITEM 3 DA PAUTA: "APRESENTAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE NOVO SISTEMA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO, COM RECONHECIMENTO FACIAL E COM POSSIBILIDADE DE O PRÓPRIO RESPONSÁVEL PELA UNIDADE CADASTRAR OS OCUPANTES — PROPOSTA DA CONDÔMINA SENHORA MARIA REGINA FIUZA TEIXEIRA, UNIDADE D-142;"

Embora este item se apresente como uma "apresentação", qualquer deliberação subsequente para a efetiva "implantação" de um novo sistema de acesso, que configure uma inovação nas áreas comuns do edifício, exige um quórum específico e qualificado.



A CLÁUSULA QUARTA da Convenção de Condomínio é explícita ao determinar que "*somente por acordo unânime dos condôminos tomado em Assembléia Geral, poderão ser feitas inovações nas coisas comuns ou alterados os respectivos destinos*"

Incontroverso que a instalação de um sistema de acesso por reconhecimento facial é uma inovação nas coisas comuns e, portanto, sua aprovação depende do acordo unânime de todos os condôminos, e não de uma maioria simples ou mesmo qualificada inferior à unanimidade.

No que pesa o Código Civil, em seu Art. 1.342, estabelecer maioria para obras úteis, a Convenção, sendo mais restritiva para "inovações", prevalece para os condôminos, desde que não contrarie lei imperativa.

3. SOBRE O ITEM 1 DA PAUTA: "AUTORIZAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FUNDO DE RESERVA PARA PAGAMENTO DOS SEGUINTE SERVIÇOS: ADEQUAÇÃO DAS PORTAS LATERAIS DO CONDOMÍNIO COMO ROTA DE FUGA DE EMERGÊNCIA; RESTAURAÇÃO DAS CAIXAS DE GORDURA E DE SABÃO."

Este item busca a autorização para a utilização do Fundo de Reserva, o que, por si só, demonstra a necessidade de aprovação assemblear para tais despesas, especialmente se forem consideradas extraordinárias e não previstas no orçamento anual.

Rememorando o disposto na CLÁUSULA SEXAGÉSIMA, Parágrafo Segundo da Convenção, é permitido o uso do Fundo de Reserva para "*cobertura dos gastos extraordinários não previstos no orçamento ou não aprovados por Assembléia por verba própria a ser arrecadada*".

É fundamental que a deliberação sobre estes pontos seja precedida de:

- a) Apresentação de orçamentos detalhados de, no mínimo, três fornecedores distintos para cada serviço;
- b) Análise técnica sobre a necessidade e urgência das obras: "adequação das portas laterais como rota de fuga" e "restauração das caixas de gordura e de sabão".

4. SOBRE A EXIGÊNCIA PARA PROCURAÇÕES COM ASSINATURAS RECONHECIDAS EM CARTÓRIO E A VALIDADE DA ASSINATURA DIGITAL

O Edital de Convocação para a AGE de 12/02/2026, em consonância com a deliberação da AGE de 08/04/2009, estabelece o limite máximo de 02 (duas) procurações por procurador e a exigência de "assinaturas reconhecidas em cartório" para tais documentos.

Entretanto, há que se admitir que a assinatura digital com certificação ICP-Brasil possui validade jurídica e substitui o reconhecimento cartorial da assinatura, conferindo autenticidade e integridade ao documento, conforme disposto na Medida Provisória nº 2.200-2/2001, consolidada pela Lei nº 14.063/2020.



Carvalho & César
Advogados Associados

Dante disso, e para evitar qualquer insegurança jurídica ou obstáculo à participação legítima dos condôminos, é imprescindível que sejam aceitas procurações assinadas digitalmente com certificação ICP-Brasil, que possuem validade jurídica e substituem o reconhecimento cartorial da assinatura.

Para a plena segurança e estabilidade jurídica, proponha-se à próxima Assembleia Geral que se deixe consignada a aceitação expressa da equivalência da assinatura digital com certificação ICP-Brasil, consolidando o entendimento do condomínio sobre o tema.

Dante do exposto, solicito que V.S^a, na sua função de Síndico e responsável pela gestão do condomínio e pela observância rigorosa da lei e da convenção, adote as seguintes providências, no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias úteis a contar do recebimento desta notificação:

- a) Esclareça formalmente a situação da obra de pintura da fachada (Item 2 da pauta), apresentando toda a documentação comprobatória da aprovação da obra original (data da assembleia, quórum, orçamentos aprovados) e os motivos que levaram à necessidade de "terminar" a pintura e instituir taxas extras;
- a) Informe qual o quórum que será aplicado para a deliberação do Item 2 ("Instituição de Taxa(s) Extra(s) para terminar a pintura da fachada") e do Item 3 ("Implantação de novo sistema de acesso"), garantindo que os quóruns previstos na Convenção Condominial (unanimidade para alterações arquitetônicas e inovações) e no Código Civil sejam estritamente observados;
- b) Disponibilize para consulta todos os documentos e orçamentos pertinentes aos itens 1, 2 e 3 da pauta, com antecedência mínima razoável à data da AGE;
- c) Confirme a aceitação de procurações com assinatura digital (certificação ICP-Brasil) para a AGE de 12/02/2026, considerando a legislação vigente, e proponha a formalização dessa regra para futuras deliberações.

Informo, por fim, que a inobservância das disposições legais e da Convenção Condominial poderá acarretar a anulação das deliberações que vierem a ser tomadas de forma irregular, bem como a adoção de medidas judiciais cabíveis para salvaguardar os interesses do condomínio e dos condôminos, e a eventual responsabilização do Síndico e demais envolvidos.

Certo de sua atenção e pronta atuação para regularizar a situação, aguardo as medidas cabíveis.

Atenciosamente,

Brasília/DF, 05 de fevereiro de 2026.

SOLANGE DE CAMPOS CÉSAR
OAB/DF 32.477