



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-mail 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, com fulcro nos artigos 98 e seguintes do Código de Processo Civil, artigos 138, 145, 1.348, VIII, e 1.350 do Código Civil, e demais legislações aplicáveis à espécie, propor a presente

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER

em face de **EDILON FERREIRA DE SOUSA**, brasileiro, casado, militar, portador do RG nº 2.972.941 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 377.852.901-30, residente e domiciliado no Condomínio Reserva Alvorada, SQNW 104, Bloco B, Setor Noroeste, Brasília – DF, CEP: 70.683-360, 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.



Carvalho & César
Advogados Associados

II - DOS FATOS

O Requerente é condômino do Edifício Montblanc Studios e, inconformado com as graves irregularidades que culminaram na aprovação das contas do ex-síndico EDILON FERREIRA DE SOUSA, para o período de setembro de 2023 a setembro de 2024, na Assembleia Geral Ordinária (AGO) de 23 de outubro de 2024, busca a tutela jurisdicional para que tal deliberação seja anulada e que uma nova e transparente prestação de contas seja exigida.

II.1. Ponto preliminar - Das Falhas Crônicas no Processo de Convocação das Assembleias

O Condomínio Montblanc Studios realiza uma Assembleia Ordinária por ano, em outubro. A Convenção Condominial, em sua Cláusula 28ª, estabelece de forma clara os critérios para convocação:

"CLAUSULA VIGÉSIMA OITAVA — As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou entregues pessoalmente aos condôminos sob protocolo simples, com cinco dias de antecedência ou protocolada pela Administração do Condomínio ou aviso afixado nas áreas comuns do Edifício, ou por condôminos que representem pelo menos um quarto dos condôminos e serão realizadas no próprio condomínio ou outro local indicado por motivo de força maior.

Parágrafo Primeiro — As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembleia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que as fizeram.

Parágrafo Segundo — As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do Síndico, bem como da proposta de orçamento para o exercício seguinte."

Contrariando a norma convencional, a administração do condomínio, por meio da empresa EBAC, tem se mostrado ineficiente e omissa na convocação dos condôminos. E assim foi também na condução do ex-síndico Edilon (ora Requerido).

Tem sido uma prática, a alegação reiterada de que a totalidade dos condôminos está cadastrada por e-mail, mas o envio eletrônico se mostra continuamente falho, prejudicando a necessária ciência de toda a comunidade. Exemplo notório é o da Conselheira Fiscal Sra. Maria Conceição Romeiro Rioja, que publicamente cobrou não ter sido avisada de convocações. Além disso, a EBAC utiliza em seus comunicados a



Carvalho & César
Advogados Associados

expressão genérica "Documento Disponível" no campo de assunto, sem alertar que se trata de uma convocação por edital para Assembleia, induzindo a um descaso com a informação.

A inobservância da Convenção é ainda mais flagrante no que tange à entrega pessoal e à antecedência na afixação de editais. A administração não cumpre a entrega pessoal nos apartamentos e os avisos nos elevadores e quadros são frequentemente afixados fora do prazo, por vezes, na véspera da Assembleia. Tal prática é extremamente prejudicial, especialmente considerando que a maioria dos proprietários (475 apartamentos) são investidores e não residem no local, dependendo de uma comunicação eficaz. Embora a administração afirme "ampla divulgação", a realidade demonstra o oposto, como ocorreu na AGO de 23 de Outubro de 2024.

II.2. Da Assembleia Geral Ordinária de 23.10.2024 e a Indução a Erro na Aprovação das Contas do Ex-Síndico Edilon

Na AGO de 23 de Outubro de 2024, foram colocadas em votação as contas do ex-síndico Edilon referentes ao período de Setembro de 2023 a Setembro de 2024. A Ata da Assembleia registrou a aprovação das contas, afirmando que "todos os relatórios de receitas e despesas estão tecnicamente corretos com documentos fiscais válidos, não havendo nenhum documento e movimentação sem a devida comprovação, todos analisados e assinados pelo Subsíndico e todos os membros do Conselho Fiscal."

No entanto, durante a Assembleia, o Requerente, Sr. Alceu Mendonça Nogueira da Gama, questionou os dados contábeis, sem que sua indagação fosse respondida, tanto é que não consta na Ata. Outra condômina, Sra. Isadora Torquato Cunha Teixeira levantou questões cruciais sobre "rabiscos" e rascunhos nos Demonstrativos Mensais, a falta de algumas assinaturas e, de forma mais grave, o saldo do Fundo de Reserva e sua aplicação financeira. O ex-síndico Edilon, em sua resposta, afirmou que os "rabiscos" seriam anotações a lápis do Conselho Fiscal e que todos os demonstrativos estariam "devidamente assinados", além de alegar que todas as aplicações financeiras estavam "devidamente comprovadas nos Demonstrativos".

Ocorre que tais afirmações do ex-síndico Edilon induziram os condôminos a **ERRO**. É fato que nem todos os relatórios/demonstrativos mensais continham as assinaturas de todos os conselheiros fiscais. Mais grave ainda, **não houve qualquer prova de aplicações da conta do Fundo de Reserva**. Pelo contrário, os demonstrativos apresentados, de Setembro de 2023 a Setembro de 2024, repetidamente indicavam um saldo igual ou superior a R\$140.000,00 para o Fundo de Reservas, o que se revelou um **engodo**.

A votação resultou em 67 votos pela aprovação, 23 votos contra e 01 abstenção. Contudo, essa aprovação foi viciada, pois os votos foram obtidos mediante a



Carvalho & César
Advogados Associados

indução dos condôminos a **ERRO**, pela **OMISSÃO** e **DISTORÇÃO DE INFORMAÇÕES** financeiras essenciais.

II.3. Do Fato Novo Superveniente: A AGO de 16.10.2025 e as Revelações do Síndico Parreira

O DOLO na prestação de contas do ex-síndico Edilon ficou cabalmente evidenciado em Assembleia Geral Ordinária posterior, realizada em 16 de Outubro de 2025, na gestão do síndico José Parreira de Rezende (conhecido como Parreira). Nesta AGO, ao deliberar sobre as contas de sua própria gestão (período de Setembro/2024 a Setembro/2025), o síndico Parreira trouxe à tona fatos novos que implicam diretamente na necessidade de revisão das contas de 2024.

O síndico Parreira, em sua explanação (conforme áudio da assembleia, link: https://drive.google.com/file/d/1OMJGNolwkbIYOMLu9Fyuk5_cmngPnvv3w/view?usp=sharing), informou ter assumido o condomínio em 1º de Novembro de 2024 com Despesas maiores que as Receitas e, principalmente, uma dívida da Receita Ordinária com o Fundo de Reserva, utilizado pelo síndico anterior (Edilon Ferreira de Souza). E o Requerente, Sr. Alceu, questionou sobre os valores disponíveis em conta na época da transição, especialmente o saldo do Fundo de Reserva, que não seria de R\$140.000,00, mas sim de R\$10.000,00 a R\$15.000,00, além do Déficit Ordinário de R\$29.000,00, informações que o ex-síndico Edilon omitiu dolosamente.

O síndico Parreira confirmou que "na gestão anterior foi utilizado o Fundo de Reserva para a obra da pintura da fachada, ficando uma diferença entre a Movimentação Financeira e a Movimentação Contábil". Essa declaração é a prova definitiva de que as informações prestadas na AGO de 23 de Outubro de 2024 não correspondiam à verdade, e que o Fundo de Reserva, àquela época, não possuía o saldo de R\$140.000,00, conforme repetidamente demonstrado de forma fraudulenta. O Demonstrativo Financeiro disponibilizado pela Administradora EBAC e não divulgado, referente a Outubro de 2024, anexo, ilustra claramente que o Saldo do Fundo de Reserva era de R\$ 0,00. Vejamos print:

Data:02/05/2024
Hora:09:56:21

SIACON®II 3.0 EBAC - Adm de Condomínios
243 - Condomínio do Ed Montblanc Stúdios - Cnpj:07140151/0001-94
SUPERVISOR

DEMONSTRATIVO CONDOMINIAL DO PERÍODO JAN/2024 à FEV/2024

Centro de Custo	JAN/2024	FEV/2024	MAR/2024	ABR/2024	MAI/2024	JUN/2024	JUL/2024	AGO/2024	SET/2024	OUT/2024	NOV/2024	DEZ/2024	ACUMULADO	MÉDIA
11-Receitas Ordinárias	133186,96	123015,38											256.202,34	128.101,17
12-Receitas Extraordinárias	14.780,33	13.498,67											28.279,00	14.139,50
13-Fundo de Reserva	0,00	0,00											0,00	0,00
14-Empréstimos	0,00	0,00											0,00	0,00
15-Rendimentos com Aplicação Financeir	1.039,84	607,79											1.647,63	823,81
16-Estornos de Créditos (-)	0,00	0,00											0,00	0,00
17-Outras Receitas	3.324,36	2.998,05											6.322,41	3.161,21



Carvalho & César
Advogados Associados

Além disso, apurou-se, posteriormente, que em 19 de Janeiro de 2024, o ex-síndico Edilon, em conjunto com o subsíndico Leonardo e os conselheiros fiscais José Parreira de Rezende e Carlos Wagner de Teixeira e Silva, autorizaram irregularmente o uso do Fundo de Reserva na pintura da fachada, sem a devida deliberação assemblear. A Ata dessa reunião, publicada no Livro do Condomínio (documento anexo), atesta a irregularidade da despesa, não aprovada devidamente e omitida na Prestação de Contas. Fato esse não apresentado na Assembleia para a Prestação de Contas.

II.4. Da Ausência de Relatórios Financeiros e da Inação do Conselho Fiscal

A Convenção do Condomínio, em sua Cláusula 18^a, item "2", impõe ao Conselho Fiscal o dever de "fiscalizar as atividades da administração e examinar as suas contas, relatórios, comprovantes e comunicar aos condôminos por carta registrada ou protocoladas as irregularidades havidas na gestão do condomínio".

Contudo, na gestão de Edilon, os "Relatórios de Contas" obrigatórios pela Convenção nunca foram entregues acompanhados do Edital de Convocação, e sequer existiam como deveriam.

Ademais, na AGO de 23 de Outubro de 2024, não houve qualquer parecer do Conselho Fiscal sobre as contas e balancetes, inclusive a ausência foi consignada em Ata. Os relatórios financeiros mensais não foram assinados por todos os conselheiros, evidenciando a falha no cumprimento do seu papel fiscalizador. Tal inação do Conselho Fiscal contribuiu para uma deliberação não fidedigna e para a aprovação de contas viciadas.

II.5. Dos Atos do Requerente em Busca de Transparência

Válido registrar, que desde 17 de abril de 2024 e reiterado em 31 de maio de 2024, o Requerente Alceu buscou, formalmente, junto à Administradora EBAC, acesso a despesas e notas fiscais de processos judiciais, demonstrando sua preocupação e diligência na fiscalização da gestão condominial, o que corrobora a sua legitimidade para pleitear a anulação das contas questionadas.

Em suma, a prestação de contas do ex-síndico Edilon, aprovada na AGO de 23 de Outubro de 2024, foi permeada por omissões, dados falsos e a manipulação de informações, culminando na desconsideração da efetiva movimentação financeira, especialmente no que tange ao Fundo de Reserva, e à utilização de valores sem a devida aprovação assemblear.



Carvalho & César
Advogados Associados

II.6. Da Participação da Administradora EBAC na Indução ao Erro

Oportuno registrar ainda que a indução em erro da comunidade, já materializada nas falhas de convocação, foi potencializada pela conduta da administradora do condomínio, a empresa EBAC.

A EBAC anexou ao Edital de convocação para a AGO de 23 de Outubro de 2024 sua recomendação formal para aprovação das contas, descrevendo-as como "tecnicamente elaboradas todos os meses pela própria, precedido de documentos fiscais originais e válidos" e consignou ainda que "foram devidamente analisados pelo conselho fiscal e devidamente endossados através de assinaturas do síndico, subsíndico e conselheiros, onde **recomendam a aprovação das referidas contas sem quaisquer ressalvas e/ou restrições**, podendo ser constatado nos relatórios anexos ao Edital de Convocação."

A EBAC ainda promoveu um desfecho para atrair confiança e credibilidade, e acrescentou: "**Diante dos fatos e comprovações, a EBAC empresa especializada em gestão condominial, que atua no mercado de Brasília há 35 anos, e assessora o Condomínio Montblanc Studios desde 2009 (15 anos), suas gerências e todos nossos departamentos (...)**"

Chama a atenção que, logo após sua recomendação, os Demonstrativos Mensais (setembro de 2023 a setembro de 2024) anexados ao Edital mostram a ausência de assinatura de um conselheiro até novembro de 2023, e a partir de dezembro de 2023 a setembro de 2024, 2 (dois) conselheiros deixaram de assinar. O que permite concluir pela falta de análise efetiva desses conselheiros, contrariando a afirmação da EBAC de que estariam "devidamente endossados através de assinaturas".

Adicionalmente, no último demonstrativo (set/2024), o contador da EBAC assina atestando um saldo ordinário NEGATIVO de R\$ 29.504,08 (não abordado em Assembleia) e um saldo POSITIVO de R\$ 140.000,00 para o Fundo de Reserva, fechando com um SALDO POSITIVO e não esclarecido de R\$ 110.495,15. Tais informações não demonstraram serem reais. Vejamos o print:

60	Outras Despesas			0,00
TOTAL DE DESPESAS				142.858,23
SALDOS ORDINÁRIO	EXTRAORDINÁRIO	FUNDO RESERVA	TOTAL SALDO ATUAL	
29.504,85 DB	0,00	140.000,00 CR	110.495,15 CR	

RECEBER
RECEBER

Matheus Andrade Lima
CRC/DF 27354

Ora, o parecer emitido pela administradora EBAC contribuiu de maneira ímpar para que os condôminos fossem induzidos em erro. As informações distorcidas e as falsas garantias fornecidas pela EBAC, que deveria atuar com transparência e diligência,



Carvalho & César
Advogados Associados

serviram de alicerce para a manipulação dolosa das informações por parte do ex-síndico Edilon. Tal conduta demonstra a falta de veracidade das informações e a colaboração para a indevida aprovação das contas.

III. DO DIREITO

A presente demanda visa anular a deliberação assemblear que aprovou as contas do ex-síndico Edilon, por manifestos vícios que macularam a vontade dos condôminos, em especial o erro e o dolo, que impedem a validação do ato jurídico.

III.1. Da Anulabilidade dos Atos Jurídicos por Vício de Consentimento (Erro e Dolo)

Conforme amplamente demonstrado nos fatos, a aprovação das contas do ex-síndico Edilon Ferreira de Souza foi obtida mediante a indução dos condôminos a erro e a prática de dolo na omissão e distorção de informações financeiras cruciais.

O Código Civil é claro ao dispor sobre a anulabilidade dos negócios jurídicos por vício de consentimento:

Art. 138. Os negócios jurídicos que os agentes declararem a vontade com erro substancial que possa ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio, são anuláveis.

E, de forma mais contundente, em relação ao dolo:

Art. 145. São os negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for a sua causa.

No caso em tela, o dolo do ex-síndico Edilon manifestou-se na apresentação de demonstrativos financeiros que reiteravam um saldo de Fundo de Reserva de R\$140.000,00, quando, na realidade, ele havia sido utilizado irregularmente, inclusive com a ciência de que o Saldo era R\$0,00 em outubro de 2024 e o Déficit Ordinário era de R\$ 29.000,00.

A omissão dessas informações vitais, seguida de afirmações falsas durante a Assembleia, caracteriza o DOLO ESSENCIAL que levou à aprovação das contas. Os condôminos foram, de fato, ludibriados em sua manifestação de vontade, acreditando em uma situação financeira inexistente.

A conduta da administradora EBAC, que atestou a regularidade das contas e a suposta assinatura de todos os conselheiros, mesmo com evidências em contrário nos próprios demonstrativos, serviu como um elemento adicional de indução a erro. A



Carvalho & César
Advogados Associados

credibilidade da EBAC foi utilizada para cancelar informações falsas ou omissas do ex-síndico, tornando a manobra dolosa ainda mais eficaz.

A jurisprudência pátria, em consonância com a doutrina, é pacífica no sentido de que as deliberações assembleares viciadas por erro, dolo ou coação são passíveis de anulação judicial. A aprovação de contas, embora seja ato soberano da assembleia, não pode se sobrepor aos princípios da boa-fé objetiva, da transparência e da legalidade, que devem reger a administração condominial.

III.2. Do Dever de Prestação de Contas do Síndico e a Fiscalização Condominial

O dever de prestar contas é uma das mais importantes atribuições do síndico, conforme o artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico: (...) VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

A prestação de contas deve ser clara, detalhada e acompanhada de documentos comprobatórios, de modo a permitir uma fiscalização efetiva pelos condôminos e pelo Conselho Fiscal. A simples apresentação de resumos ou a ausência de relatórios financeiros detalhados, somada à falta de assinaturas dos conselheiros e seus pareceres, desvirtua a finalidade do instituto da prestação de contas, impedindo a real análise da gestão financeira.

A Convenção Condominial do Edifício Montblanc Studios, em sua Cláusula 18ª, reforça o papel ativo do Conselho Fiscal na fiscalização das contas, exigindo que examinem "contas, relatórios, comprovantes e comunicar aos condôminos (...) as irregularidades havidas na gestão". A inobservância dessas disposições e a passividade do Conselho Fiscal na AGO de 23 de Outubro de 2024, aliada ao parecer enganoso da EBAC, contribuíram decisivamente para o erro dos condôminos.

III.3. Da Inobservância da Convenção Condominial

A Convenção do Condomínio é a lei interna que rege a vida condominial. Seu descumprimento, especialmente no que tange à forma de convocação das assembleias (Cláusula 28ª) e à entrega dos relatórios de contas, gera nulidade das deliberações. Embora o foco principal seja o vício de consentimento na aprovação das contas, as falhas na convocação são um pano de fundo que demonstram a sistemática irregularidade da administração, fragilizando a validade formal dos atos assembleares.

III.4. Da Possibilidade de Reexame Judicial das Contas Condominiais

É cediço que as contas aprovadas em assembleia podem ser reexaminadas judicialmente quando houver indícios de erro, dolo, fraude, coação ou quando a deliberação



Carvalho & César
Advogados Associados

afrontar a lei ou a convenção. O caso presente se enquadra perfeitamente nesse cenário, com fortes indícios de dolo do ex-síndico Edilon e a conseqüente indução a erro dos condôminos, corroborados por um fato novo superveniente.

Como ex-síndico do condomínio, o Requerido possui o dever esclarecer e prestar contas de sua gestão. A obrigação decorre da natureza da função, nos termos do art. 1.348, inciso VIII, do Código Civil, bem como da própria Convenção de Condomínio, e a recusa ou a prestação de contas viciada exige a intervenção judicial.

A ação judicial para anular deliberações assembleares viciadas é a via adequada para restabelecer a legalidade e a transparência na gestão condominial, garantindo o direito dos condôminos à informação fidedigna e à fiscalização efetiva.

IV. DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto requer a Vossa Excelência:

1. A concessão dos benefícios da **GRATUIDADE DA JUSTIÇA**, nos termos do artigo 98 e seguintes do Código de Processo Civil (declaração e documentos anexos);
2. A citação do REQUERIDO **EDILON FERREIRA DE SOUZA** para, querendo, apresentar contestação no prazo legal, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria de fato;
3. A **PROCEDÊNCIA INTEGRAL** da presente ação para:
 - a. **DECLARAR NULA** a deliberação da Assembleia General Ordinária de 23 de Outubro de 2024, que aprovou as contas do ex-síndico Edilon, referentes ao período de Setembro de 2023 a Setembro de 2024, em virtude do dolo e da indução a erro dos condôminos;
 - b. **CONDENAR** o Requerido **EDILON FERREIRA DE SOUZA** a apresentar **NOVAS CONTAS** relativas ao período de sua gestão (Setembro de 2023 a Setembro de 2024), de forma clara, transparente, detalhada e acompanhada de todos os comprovantes e documentos fiscais, com a devida indicação do real saldo do Fundo de Reserva e das aplicações financeiras, a serem submetidas a nova Assembleia para apreciação e votação;
4. A condenação do Requerido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, a serem arbitrados por este D. Juízo;



Carvalho & César
Advogados Associados

5. Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em Direito admitidos, em especial pela produção de prova documental, testemunhal, pericial contábil, depoimento pessoal das partes, intimação da administradora EBAC para apresentar documentos e prestar esclarecimentos sobre os fatos narrados, gravação de áudio da AGO de 16 de Outubro de 2025, e todas as demais que se fizerem necessárias para o bom deslinde da causa.

Dá-se à causa o valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) para fins meramente fiscais.

Termos em que pede deferimento.

Brasília/DF, 27 de março de 2026.

CIRLENE CARVALHO SILVA
OAB/DF 22.792

SOLANGE DE CAMPOS CÉSAR
OAB/DF 32.477