



Carvalho & César
Advogados Associados

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Ao CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MONTBLANC STUDIOS

Síndico José Parreira de Rezende

QMSW 05, LOTE 02, SUDOESTE, BRASÍLIA/DF, CE: 70680-500

CNPJ: 07.140.151/0001-94

Assunto: Uso irregular do Fundo de Reserva

Prezado Senhor Síndico,

Eu, **ALCEU MENDONÇA NOGUEIRA DA GAMA**, condômino da unidade C124, residente e domiciliado no endereço do Condomínio, neste ato representado por minha assessoria jurídica, **CARVALHO & CÉSAR ADVOGADOS ASSOCIADOS**, registrada perante o Conselho Seccional da OAB/DF sob o nº 1728/10 e ainda credenciada sob o nº 1842/2014, e inscrita no CNPJ sob o nº 19.766.314/0001-28, representada por **CIRLENE CARVALHO SILVA**, advogada, inscrita na OAB/DF sob o nº 22.792 e **SOLANGE DE CAMPOS CÉSAR**, inscrita na OAB/DF sob o nº 32.477, sediada na Rua 9 Sul, Lote 9, Loja 5, Ed. Mont Vernon, Águas Claras, Brasília/DF, CEP 71938-360, telefones (61) 3042-2230, 3042-2231 e 3034-8623, venho, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento nos artigos 1.336, 1.341, 1.348, 1.349, 1.350 e 1.352 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e nas disposições da Convenção Condominial e do Regimento Interno do Edifício Montblanc Studios, requerer as providências adiante especificadas, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

I – DOS FATOS

Em 11/07/2025, o Corpo de Bombeiros vistoriou o Edifício Montblanc Studios e, em 14/07/2025, emitiu Notificação apontando graves irregularidades nos sistemas de Prevenção de Incêndio e Segurança, fixando prazo de 30 (trinta) dias para realização de nova vistoria, que ocorreu em 24/08/2025. O processo tramita na Diretoria de Vistorias do Corpo de Bombeiros sob o nº SEI 00053-00085771/2025-64.

Para sanar as irregularidades, o síndico José Parreira de Rezende contratou a empresa Nacional Engenharia para instalação de novos sistemas de alarmes, sinalização e iluminação de emergência, ao custo total de R\$ 270.470,00 (duzentos e setenta mil e quatrocentos e setenta reais).



Carvalho & César
Advogados Associados

A contratação foi realizada sem licitação, sem Termo de Referência e sem fiscalização de engenharia especializada, em contrariedade aos deveres de transparência, ética e boa prática administrativa.

Na Ata da Assembleia Extraordinária de 29/07/2025, o síndico declarou ter negociado com outras duas empresas (Sistec e Engecons), tendo a proposta da Nacional Engenharia sido aprovada por unanimidade, com utilização de 30% (trinta por cento) do Fundo de Reserva, sendo 20% (vinte por cento) destinados à entrada, no valor de R\$ 54.094,00 (cinquenta e quatro mil e noventa e quatro reais), e 10% (dez por cento) para eventuais adequações futuras. O saldo de R\$ 216.376,00 (duzentos e dezesseis mil trezentos e setenta e seis reais) seria dividido em 12 (doze) parcelas, com rateio mensal total de R\$ 18.031,34 (dezoito mil e trinta e um reais e trinta e quatro centavos), conforme fração ideal de cada unidade, a ser cobrado a partir de setembro/2025.

O condômino notificante votou contra a contratação, ressaltando a ausência de licitação, representando 2 (dois) condôminos com soma total de 9 (nove) votos. A ressalva não constou em Ata. Registre-se que a referida Assembleia foi presidida pelo próprio síndico, secretariado por funcionário da EBAC contratado pelo síndico, sob protestos do notificante.

Na vistoria realizada em 24/08/2025, o Corpo de Bombeiros detectou nova falha gravíssima: a inexistência de rota de fuga de emergência nas duas portas laterais dos Blocos C e D, bem como nos Blocos B, C e D, que permaneceram trancadas e bloqueadas desde a inauguração do Condomínio em 29/11/2004, por determinação das sucessivas administrações. O Corpo de Bombeiros concedeu prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias para regularização das falhas, prazo este que se expirou em 24/03/2026.

Ressalte-se que, desde 2021, na administração do ex-síndico Edilon Ferreira de Souza, a porta lateral do Bloco B passou a permitir, com exclusividade, a passagem de pets e seus tutores, no período de 6h30 às 20h00, em desrespeito à Convenção e ao Regimento Interno, notadamente à Cláusula Sexta (direito de uso e fruição das coisas comuns) e à Cláusula Décima Terceira, item 4 (direito de usar a coisa comum conforme sua destinação específica).

Ciente do prazo concedido pelo Corpo de Bombeiros, o síndico convocou Assembleia Extraordinária para 25/02/2026, cuja pauta continha o seguinte tema: "*Autorização para utilização de recursos do Fundo de Reserva para pagamento dos seguintes serviços: adequação das portas laterais do condomínio como rota de fuga de emergência; restauração das caixas de gordura e de sabão*". Contudo, na véspera (24/02/2026), o síndico cancelou a Assembleia sob a vaga justificativa de "*motivo de força maior*".

Em 03/03/2026 a responsável técnica da empresa contratada Nacional Engenharia, Sra. Meirielen Marino, solicitou dilação do prazo ao Corpo de Bombeiros, informando que "*o condomínio está providenciando a substituição das portas de saída de emergência*", tendo sido concedida nova prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, com vistoria final após 09/09/2026.



Carvalho & César
Advogados Associados

Apesar de ciente do novo prazo, até a presente data o síndico não convocou nova Assembleia para deliberar sobre o uso de recursos do Fundo de Reserva na substituição das portas de saída de emergência.

Sem deliberação assemblear, o síndico utilizou recursos do Fundo de Reserva, no total de **R\$ 41.060,01** (quarenta e um mil, sessenta reais e um centavo), para realizar os seguintes pagamentos:

- a) **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), para Antonio Francisco Pontes MEI, em 02/03/2026;
- b) **R\$ 11.984,00** (onze mil novecentos e oitenta e quatro reais), para ControlSet, em 02/04/2026;
- c) **R\$ 7.710,00** (sete mil setecentos e dez reais), para Engecons, em 04/08/2025;
- d) **R\$ 222,01** (duzentos e vinte e dois reais e um centavo), para Primeira Linha Rolamentos, em 08/08/2025;
- e) **R\$ 1.144,00** (mil cento e quarenta e quatro reais), para Riacho Tintas, em 18/08/2025.

Na Nota Fiscal do MEI Antonio Francisco Pontes, o síndico anotou que as Conselheiras Fiscais Maria Conceição Rioja e Karla Regina Prince Neto autorizaram o uso do Fundo de Reserva. Na Nota Fiscal da ControlSet, o síndico anotou que o uso do Fundo de Reserva foi autorizado por duas conselheiras fiscais, sem declinar seus nomes.

Em síntese, o necessário.

II – DO DIREITO

A Convenção Condominial do Edifício Montblanc Studios, registrada em 29/11/2004, estabelece em sua Cláusula Sexagésima, parágrafo segundo, que o Fundo de Reserva destina-se à "***cobertura dos gastos extraordinários não previstos no orçamento ou não aprovados por Assembleia por verba própria a ser arrecadada***".

A Cláusula Vigésima da Convenção elenca os deveres do síndico, entre os quais se incluem a realização de licitação para contratação de obras e serviços, a prestação de contas e a convocação de Assembleia para deliberações de interesse do condomínio.

A Cláusula Décima Oitava confere ao Conselho Fiscal a atribuição de aprovar ou rejeitar despesas extraordinárias e fiscalizar a administração.

O artigo 1.348 do Código Civil estabelece as competências do síndico, incluindo a de convocar a Assembleia dos condôminos (inciso I), a de prestar contas (inciso VIII) e a de cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno (inciso VII).

O artigo 1.350 do Código Civil dispõe que a convocação da Assembleia compete ao síndico, e o artigo 1.352 estabelece que as deliberações da Assembleia obrigam todos os condôminos, desde que observados o quórum e as formalidades legais.

O artigo 1.341 do Código Civil disciplina as obras no condomínio, distinguindo as necessárias, úteis e voluptuárias, e exigindo, para as obras úteis e voluptuárias, a deliberação assemblear com quórum qualificado. A utilização de recursos do



Carvalho & César
Advogados Associados

Fundo de Reserva sem prévia deliberação assemblear viola o disposto na Convenção e no Código Civil, pois a destinação do fundo exige aprovação da Assembleia.

O artigo 1.349 do Código Civil impõe ao síndico a obrigação de prestar contas à Assembleia, anualmente, e quando exigidas por qualquer condômino. A utilização de recursos do Fundo de Reserva à revelia da deliberação assemblear configura desvio de finalidade e afronta o dever de transparência e de prestação de contas.

A Cláusula Sexta da Convenção assegura a cada proprietário o direito de usar e fruir das coisas de propriedade e de uso comum, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, nem as condições materiais e a boa ordem do Edifício. A Cláusula Décima Terceira, item 4, do Regimento Interno, por sua vez, garante aos condôminos o direito de "*usar da coisa comum conforme sua destinação específica*".

A restrição de uso da porta lateral do Bloco B, reservada exclusivamente a pets e tutores, bem como o bloqueio das portas laterais dos Blocos B, C e D, violam as referidas cláusulas, pois impedem o uso da coisa comum conforme sua destinação específica, além de comprometer a segurança de todos os condôminos, na medida em que as portas constituem rota de fuga de emergência.

O cancelamento da Assembleia Extraordinária convocada para 25/02/2026, na véspera de sua realização, sob a vaga justificativa de "*motivo de força maior*", sem a apresentação de qualquer comprovação, e a posterior utilização de recursos do Fundo de Reserva sem deliberação assemblear, evidenciam a violação dos artigos 1.348, inciso I, e 1.350 do Código Civil, bem como das Cláusulas Vigésima e Trigésima da Convenção.

III – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se formalmente:

- a) Que Vossa Senhoria providencie, no prazo de 10 (dez) dias, cópias legíveis dos seguintes documentos:
 - i. Contrato celebrado com a Nacional Engenharia;
 - ii. Contrato celebrado com a Engecons;
 - iii. Contrato celebrado com a ControlSet;
 - iv. Contrato celebrado com Antonio Francisco Pontes MEI;
 - v. Relatórios apresentados aos Conselheiros Fiscais solicitando autorização para uso do Fundo de Reserva;
 - vi. Assinaturas das Conselheiras Fiscais autorizando o uso do Fundo de Reserva;
 - vii. Cópia da gravação de áudio e vídeo da Assembleia de 29/07/2025.



Carvalho & César
Advogados Associados

b) Que Vossa Senhoria preste, no mesmo prazo, informações escritas sobre os seguintes tópicos:

- i. Quais as razões para o uso de recursos do Fundo de Reserva à revelia de deliberação assemblear?
- ii. Qual o "*motivo de força maior*" que justificou o cancelamento da Assembleia de 25/02/2026, um dia antes de sua realização?
- iii. Por que não foi convocada nova Assembleia para deliberação sobre o uso de recursos do Fundo de Reserva no pagamento dos serviços de adequação das portas laterais?
- iv. Houve licitação para a contratação das empresas ControlSet, Antonio Francisco Pontes (MEI) e Engecons?
- v. Foram elaborados orçamentos detalhados com, no mínimo, três fornecedores distintos para os referidos serviços?
- vi. Foram apresentados relatórios técnicos aos Conselheiros Fiscais para autorização do uso do Fundo de Reserva?
- vii. Quais conselheiros fiscais autorizaram o uso do Fundo de Reserva no pagamento das despesas contratadas à ControlSet?
- viii. Foi realizada análise técnica sobre a necessidade e urgência das obras de "*adequação das portas laterais como rota de fuga*"?
- ix. Quais as datas de início e conclusão dos serviços da Nacional Engenharia?
- x. Quais as datas de início e conclusão dos serviços da ControlSet?
- xi. Os moradores estão proibidos de utilizar a passagem da porta lateral do Bloco B, reservada a pets, sem o acompanhamento de pets?
- xii. Os moradores já podem utilizar as três passagens das portas laterais dos Blocos B, C e D?

Na hipótese de não atendimento dos pedidos acima no prazo assinalado, serão adotadas as providências judiciais cabíveis, incluindo a propositura de ação de prestação de contas (art. 1.349 do Código Civil) bem como a responsabilização civil e administrativa do síndico pelos atos praticados em desacordo com a Convenção e a lei.

A presente notificação tem caráter de constituição em mora e de interpelação, servindo de prova do conhecimento dos fatos pelo notificado, para todos os fins de direito.

Atenciosamente,

Brasília/DF, 18 de agosto de 2026.

CARVALHO & CÉSAR ADVOGADOS ASSOCIADOS
SOLANGE DE CAMPOS CÉSAR
OAB/DF 32.477