



Carvalho & César
Advogados Associados

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Ao CONDOMÍNIO DO ED. MONTBLANC STUDIOS

Síndico José Parreira de Rezende

QMSW 05 LOTE 02 SUDOESTE DF

CEP: 70680-500

CNPJ: 07.140.151/0001-94

Assunto: Pedido de Revisão da Ata da AGO de 02/10/2026

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 QSC 01, lote 14, casa 01, Taguatinga Sul, Brasília/DF, CEP 72016-010, telefones (61) 3042-2230/ 3042-2231 e 3034-8623, venho requerer a revisão da ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 02/10/26, com fundamento nos artigos 1.350 e 1.352 do Código Civil e em observância às normas do Regimento Interno e Convenção Condominial.

Durante a referida Assembleia Geral, foram discutidos diversos tópicos que não constam no texto final da respectiva ata aprovada, ou foram omitidos parcialmente na forma registrada. Os pontos omitidos são de extrema relevância, e sua ausência no registro oficial prejudica a transparência, a clareza e a legitimidade dos atos deliberativos da Assembleia, além de oferecer risco de interpretações inadequadas, de conflitos entre os condôminos e até mesmo de questionamentos judiciais em situações futuras.

A ata da Assembleia representa um documento formal e oficial que deve refletir fielmente tudo o que foi tratado e deliberado durante a reunião. A legislação vigente e os normativos internos do condomínio estabelecem a obrigatoriedade de transparência e fidelidade nos registros administrativos. Vejamos os principais fundamentos:

1. **Obrigatoriedade de registro fiel:** conforme o artigo 1.352 do Código Civil, as deliberações devem ser efetivamente respeitadas e registradas. A omissão de parte do



Carvalho & César
Advogados Associados

conteúdo debatido infringe o princípio da clareza e da transparência, pilares essenciais à gestão condominial;

2. **Conveniência e boa-fé:** a omissão de informações relevantes na ata pode causar confusão ou ilegalidade, violando o princípio da boa-fé objetiva reconhecido no artigo 422 do Código Civil, bem como o dever de lealdade que rege as relações no âmbito de um condomínio;
3. **Consequências jurídicas da omissão:** a não inclusão de assuntos tratados ou deliberados pode comprometer a eficácia de futuras decisões e gerar nulidade parcial ou total das deliberações, causando sérios prejuízos ao condomínio e seus condôminos;
4. **Direito de requerer revisão:** os condôminos têm direito de solicitar a retificação ou complementação da ata, conforme o entendimento consolidado na jurisprudência e pela própria prática condominial cotidiana, sempre que existirem equívocos, omissões ou faltas relevantes.

Diante do exposto, solicito formalmente a **revisão da ata da AGO de 02/10/26, para que seja realizada a devida complementação do documento, conforme abaixo descrito**, garantindo que todos os assuntos tratados sejam fielmente registrados para assegurar a lisura e clareza do processo.

Onde se lê:

Encerrando a detalhada apresentação do Sr. Síndico, foi apresentado o parecer de 02 (dois) membros do Conselho Fiscal, Sra. Maria Conceição (unidade B037) e Sra. Karla Regina (unidade C135), recomendando aprovação das contas. Após explanações, o Sr. Presidente perguntou se algum dos Membros do Conselho, teria alguma colocação. A Sra. Isadora Torquato Cunha (unidades C014 e D102), do Conselho Fiscal, solicitou uma retificação quanto o segundo parágrafo da Nota emitida pela EBAC, sobre a prestação de contas, onde diz "Todos os balancetes e demonstrativos, em tempo, foram devidamente analisados pelo conselho fiscal" onde também relatou outros problemas e destacou que não aprovou a prestação de contas de abril/2026. Quanto aos meses subsequentes, de maio a setembro/2026, registrou apenas que não havia assinado os respectivos documentos, sem, contudo, manifestar que a ausência de assinatura decorresse de discordância ou desaprovação das respectivas contas. Foi questionado, pela representante da unidade B223, a disponibilização de alguns contratos, conforme notificações extrajudiciais enviada para o Condomínio. O Sr. Síndico informou que os contratos não foram publicados por questão de proteção de dados, porém, ficam à disposição para consulta dos moradores na Administração. O Sr. Alceu (unidade C124) questionou sobre a apropriação e as transações realizadas no Fundo de Reserva, correspondente a 5% (cinco por cento). Em seguida, o Sr. Síndico apresentou aos presentes o Termo de Cumprimento de Exigências do CBMDF, fazendo breve relato do histórico, incluindo a informação de que, conforme relatado por um Sargento do corpo de bombeiros, houve denúncia anônima acerca de suposta irregularidade no sistema de recarga de extintores. Destacou que o Condomínio está regular com CBMDF.



Carvalho & César
Advogados Associados

Substituir com o texto abaixo:

Encerrando a apresentação do Sr. Síndico, foi lida a “Nota Importante” anexa ao Edital de Convocação, elaborada e assinada pelo contador Marcelo Faria de Lima, gerente da EBAC, afirmando que “todos os balancetes e demonstrativos, em tempo, foram devidamente analisados pelo conselho fiscal e devidamente endossados através de assinaturas do síndico, subsíndico e conselheiros, onde também emitiram parecer recomendando a aprovação das referidas contas sem quaisquer ressalvas e/ou restrições”. A Conselheira Isadora Torquato Cunha (unidades C014 e D102) se manifestou informando não ter aprovado a prestação de contas de abril/2026 e que não teve acesso às posteriores, portanto, por não ter analisado, não tinha aprovado. Informou também que os documentos são arquivados de forma irregular, soltos, sem numeração de páginas, podendo a qualquer momento ser retirados, trocados ou suprimidos, sendo uma falha grave que torna inconsistente e sem credibilidade as contas do condomínio. Foi solicitado que constasse na ata que 02 Conselheiras – Maria Conceição (unidade B037) e Kátia Regina (unidade C135) - apresentaram pareceres sugerindo a aprovação das contas, o que não representa unanimidade, conforme constante da Nota emitida pela EBAC. Foi questionado, pela representante da unidade B233 a disponibilização de alguns contratos, conforme notificações extrajudiciais enviadas para o Condomínio e não atendidas. O Sr. Síndico informou que os contratos não foram publicados por questão de proteção de dados, porém, ficam à disposição para consulta dos moradores na Administração. A representante informou que os contratos devem ser publicados, sem que haja mitigação à LGPD, já que não se tratam de dados sensíveis, e que devem ser de pleno conhecimento dos condôminos. Questionou o motivo de os contratos solicitados não terem sido enviados em resposta à notificação extrajudicial, não tendo o síndico esclarecido o motivo. O Sr. Alceu (unidade C124) questionou sobre a apropriação e as transações realizadas no Fundo de Reserva, correspondente a 5% (cinco por cento) da Taxa Ordinária, eis que vem sendo utilizado como se fosse a conta corrente do Condomínio, de forma totalmente irregular, infringindo disposições da Convenção. O Síndico respondeu que não iria responder. A representante da unidade B233 se manifestou no sentido de que ele teria obrigação de responder, eis que se trata de dinheiro do Condomínio e que deve obrigatoriamente prestar contas. Mesmo diante de indignação



Carvalho & César
Advogados Associados

de vários condôminos presentes, entre eles o Sr Sergio Luiz Pereira (unidade D 207) que o advertiu afirmando que teria que responder, o Síndico se manteve silente, afirmando não ter obrigação de se manifestar. Em seguida, o Sr. Síndico apresentou aos presentes o Termo de Cumprimento das Exigências do CBMDF, fazendo breve relato do histórico, incluindo a informação de que, conforme relatado por um Sargento do Corpo de Bombeiros, houve denúncia anônima acerca da suposta irregularidade no sistema de recarga de extintores. Destacou que o Condomínio está regular com CBMDF. A representante da unidade B233 informou que o Síndico foi notificado para que informasse ao notificante – Sr. Alceu, unidade C124 - a data, o horário e o local que seria realizada a vistoria do CBMDF, eis que gostaria de acompanhá-la. Perguntou ao Síndico por que não passou as informações ao condômino, não tendo obtido resposta. O Sr. Alceu perguntou ao síndico qual foi a irregularidade que motivou a Notificação do CBMDF, não tendo o Síndico respondido. O Sr. Alceu esclareceu que à época da recarga, no mês de junho, o Condomínio ficava até 10 (dez) dias com a metade do número de extintores, e que esta foi a irregularidade motivadora da Notificação. O Presidente interveio para informar que era comum ficarem sem a totalidade dos extintores em época que são recarregados, pois a normativa do CBMDF assim autoriza. O Sr Alceu afirmou que essa normativa não existe. Em resposta, o Presidente não soube esclarecer, mas se comprometeu a pesquisar e que informaria oportunamente.

Após o texto abaixo copiado, continuar com as explicações que foram omitidas:

Passando ao ITEM 4 – Dar ciência aos condôminos dos processos em andamento em desfavor do Condomínio do Edifício Montblanc Stúdios, o Sr. Presidente deu ciência aos presentes acerca dos seguintes processos judiciais em andamento: processo referente ao pedido de liminar para suspensão da Assembleia; processo relacionado ao acesso ao banco de dados do Condomínio para utilizar como divulgação de material de campanha, tendo sido informado que, conforme sentença judicial, o acesso ao referido banco de dados é restrito à Administração, não sendo permitido aos moradores, mesmo que para divulgação de assuntos internos;

A representante da unidade B233 se manifestou informando aos condôminos que no processo relacionado ao acesso ao banco de dados, no que pese não ter sido deferida a entrega da lista de condôminos para



Carvalho & César
Advogados Associados

utilização na campanha eleitoral, o juiz determinou que o candidato poderia usar as áreas comuns, colocar panfletos nas caixas de correio e sob as portas das unidades e que o Síndico arrancou todos os panfletos colocados nos quadros de aviso e nos elevadores, que são áreas comuns, e não permitiu a distribuição nas portas das unidades, indo de encontro à permissão judicial e impossibilitando o candidato de divulgar sua candidatura e respectivo material de campanha.

Após o texto abaixo copiado, continuar com as explicações que foram omitidas:

Antes do
encerramento da Assembleia, a Sra. Isadora Torquato Cunha (unidades C014 e D102), solicitou que constasse em ata que possui 02 (duas) unidades no Condomínio, porém recebeu apenas 01 (um) e-mail contendo o edital de convocação.

Afirmou que o fato já torna a assembleia passível de nulidade, já que tanto a Convenção quanto o Código Civil preveem a nulidade de assembleia quando todos os condôminos não são convocados.

Desta forma, pugno para que a ata seja revisada e alterada, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento desta ou, em caso contrário, que seja apresentada contranotificação, no mesmo prazo, justificando o não atendimento deste pleito. Sequencialmente, caso não seja possível tal revisão de forma administrativa, requiero a convocação de uma nova Assembleia Extraordinária com o objetivo de deliberar sobre o tema e corrigir a referida ata, conforme dispõe o artigo 1.355 do Código Civil. E em caso de não atendimento a estas solicitações, informo que solicitarei judicialmente as providências cabíveis.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos e ratifico minha disposição em contribuir para o aprimoramento da gestão e da comunicação no âmbito deste condomínio.

Atenciosamente,

Brasília/DF, 19 de outubro de 2026.

SOLANGE DE CAMPOS CESAR:
25850750100

Assinado digitalmente por SOLANGE DE CAMPOS CESAR/25850750100
DN: CN=SOLANGE DE CAMPOS CESAR, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=VALID, OU=AR CERTDATA, OU=Videoconferencia,
OU=369632000127, CN=SOLANGE DE CAMPOS CESAR/25850750100
Foi lido e assinado este documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2026.10.20 17:25:47
PDF Reader Versão: 9.7.2

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