

Bananeiras 09 de setembro de 2021

PARECER DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO QUANTO A DEFESA APRESENTADA PELO SÍNDICO AO DOSSIÊ E INDIGAÇÕES APRESENTADAS NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 30 DE OUTUBRO DE 2021.

Em Assembleia realizada no dia 30 de outubro do corrente ano, restou decidido pela maioria dos presentes, que o Conselho Fiscal e Consultivo do Condomínio Águas da Serra, deveria analisar e emitir Parecer a respeito da defesa e documentos, apresentados e entregues pelo Síndico, ao final daquela.

Ficou, ainda, aprovado e concedido, o prazo de 03 (três) dias úteis para que, caso assim interessasse, o síndico gravasse um vídeo ou emitisse um documento por escrito em sua defesa, apenas e tão somente, abordando os itens que não chegaram a ser apreciados por oportunidade da assembleia do dia 30/10/2021, tendo restado decidido que não mais seria acatada a juntada de documentos novos, haja vista ter o prazo preclusivo sido o dia da assembleia para a apresentação destes.

Ocorre que o síndico disponibilizou a sua defesa através do aplicativo Condomob em 03 de novembro de 2021, entretanto, a revelia da decisão Assemblear e, ignorando solenemente o que restou decidido democraticamente por meio de votação, apresentou anexados a referida defesa, vários documentos.

Apesar de estar precluso o prazo para apresentação destes documentos, com o escopo de evitar qualquer discussão a respeito do acatamento ou não da preclusa juntada de documentos, este Conselho por decisão unânime, decidiu acatar a defesa nos moldes apresentados, dando ao síndico o amplo e total direito de defesa das 21 indagações e solicitações apresentadas pelo Conselho em Ofício dirigido ao Síndico.

Após minuciosa e atenta análise a Defesa apresentada, este Conselho manifesta-se em apontamentos individualizados por tópico.

## DAS RAZÕES DO PARECER:

### 1 – Providencias em relação ao tratamento da água do condomínio.

#### 1.1 Relatórios de visitas:

A Defesa anexou 10 (dez) relatórios técnicos de visitas feitos pela empresa RL2 Assessoria e Consultoria de Engenharia s/s Ltda, onde informa a relação dos serviços executados, anexando fotografias (muitas delas repetidas em diversos meses), bem como a sua defesa no tocante aos questionamentos feitos por condôminos, croqui de desassoreamento de lago, licença da AESA para desassoreamento e projeto de construção de “sala para o Síndico”.

Este conselho recebeu tais relatórios, e desde já solicita que os mesmos sejam compartilhados a todos os condôminos. Oportunamente, por entendermos relevante ao caso, destacamos que esta mesma empresa, participou e venceu a licitação feita pelo senhor Síndico para construção da “Sala do Síndico”, a qual foi orçada em torno de 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), tendo esta obra sido cancelada devido denúncia de vários condôminos da forma como foi realizada esta Licitação.

#### 1.2 Parecer Jurídico:

O parecer jurídico emitido pela assessoria do condomínio em momento algum nos traz embasamento formal, técnico ou de qualquer outra natureza, para justificar a contratação da empresa RL. De forma surpreendente, observamos uma defesa exacerbada feita a contratação da referida empresa, que claramente não atende as necessidades do contratante.

Deste forma, este conselho entende que tal parecer não tem validade nem respaldo de legalidade para esta contratação.

#### 1.3 Apresentação de 3 propostas de orçamento:

A Defesa apresenta 02 propostas de empresas de construção civil, as quais continuam sem atender a necessidade imperiosa de ter em seu quadro técnico um Engenheiro Químico e ser uma empresa especializada no tratamento de água por se tratar de Saúde Pública e bem-estar de todos os condôminos. Destacamos que a solicitação das propostas feitas pelo conselho, referiam-se **obviamente** a necessidade de ter sido observada a tomada de preços (com 03 propostas datadas) a época da contratação e não nesse momento, onde já está em curso o contrato

ora questionado. As propostas orçamentárias apresentadas pela defesa, datam de 14 de outubro de 2021, não atendendo ao solicitado pelo Conselho Consultivo e Fiscal, de forma a corroborar o fato de que o senhor síndico deixou de proceder a tomada de preços para a contratação da empresa prestadora do serviço.

Afirma o síndico neste item, que a decisão para contratação desta empresa foi tomada em conjunto com o Conselho Fiscal e Consultivo da época e que contém assinatura do presidente do conselho fiscal.

Anexa o suposto contrato firmado entre o condomínio e a referida empresa. Chamamos a atenção aqui, para o fato de que o contrato apresentado agora pela defesa, confronta com o contrato que foi encaminhado a este conselho pela Administradora de Condomínio em data anterior, cujo ato configura fortes indícios de alteração de documento particular. Desde já, registramos inclusive, que este Conselho encaminhará cópias deste relatório para apuração por parte do Ministério Público pelos atos praticados. Esclarecemos que no contrato enviado pela Administradora, não consta o campo para assinaturas e descrição do Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal da época – Sr. Jafer Pereira da Silva. Já no contrato apresentado pela defesa, consta o nome e assinatura do supracitado Conselheiro. Causa muita estranheza a duplicidade destes contratos, dando a entender a este Conselho que houve uma tentativa de legalização do contrato após os questionamentos apresentados pelo CCF e possivelmente elaboração de um novo contrato na tentativa de sanar os vícios contidos no anterior. **(DOC 02)**.

Ademais, a assinatura supostamente acrescentada no contrato, em data posterior, é só do Presidente do Conselho a época, e, portanto, ainda assim, não sana a falta de aprovação e assinatura por parte de todos os membros do Conselho, como estabelece nossa convenção em seu artigo abaixo transcrito:

#### SEÇÃO II - DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL - CCF.

Art. 20. De dois em dois anos de mandato, coincidindo com o do Síndico, será eleito o **Conselho Consultivo e Fiscal CCF, composto de três condôminos titulares e dois suplentes**, os quais escolherão o presidente, um secretário e o vice-presidente, cabendo aos suplentes, nos impedimentos, serem previamente avisados para substituí-los, nas mesmas funções do substituído.

Art. 21. Ao CCF compete:

j) assinar com o síndico todos os cheques bancário, **contrato**, ordem de pagamento e outros documentos, em nome do condomínio;

Destarte, entendemos que, o referido contrato encontra-se com os mesmos vícios por não preencher o previsto na Convenção, constatando este conselho, sem entrar no mérito das supostas manobras feitas em relação a duplicidade, a ilegalidade do contrato do ponto de vista formal, bem como não reconhecendo que houve busca de orçamentos a época, na intenção de estabelecer melhor preço e proposta mais vantajosa ao nosso condomínio. A respeito da substituição da empresa ter sido feita com tranquilidade, em declaração do presidente do Conselho a época, este, afirma que foi pressionado a assinar o contrato com esta empresa pelo síndico, fato este que inclusive motivou sua renúncia do conselho fiscal. (DOC 03)

#### **1.4 Falta de apresentação do contrato e proposta.**

O síndico informa que não vai apresentar a proposta para assinatura de contrato, uma vez que se encontra em conformidade com a Convenção. Reiteramos e reafirmamos o explicado anteriormente, devido o contrato encontrar-se em desconformidade com as normas da Convenção, haja vista não conter as assinaturas de todos os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, condição esta indispensável para firmar contrato de prestação de serviços. Este Conselho recusa e considera inválido o presente contrato, como também não acata os argumentos da defesa do Síndico.

Para fins de contribuir, objetivando unicamente resguardar a saúde de todos nós com a análise da água procedida de forma profissional e adequada, foi encaminhado por este Conselho ao Síndico proposta para tratamento da água deste condomínio, empresa esta, registrada junto ao CRQ – Conselho Regional de Química, a qual já presta serviços em outros condomínios na cidade de Bananeiras PB, pelo valor de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) por mês, ou seja, 1/3 do valor atualmente contratado pelo Síndico e sem registro junto ao CRQ. (DOC 4).

#### **1.5 Continuidade do tratamento da água com produtos não recomendados.**

O síndico insiste em continuar usando produtos para tratamento da água que é distribuída no condomínio. Preocupados com a situação do tratamento adequado da água consumida pelos condôminos, este conselho procurou um Químico, que informou ser o cloro utilizado hoje,

inadequado para o consumo humano, ou seja, cloro inorgânico para cloração e desinfecção da água que consumimos, uma vez que estes Trihalometanos possuem substâncias potencialmente cancerígenas (subprodutos da cloração). Na realidade nossa água deveria estar sendo clorada com cloraminas orgânica que apresentam teores de cloro residual de 24% a 90%, enquanto os inorgânicos apresentam o teor de cloro residual de 1% a 10%.

Insiste ainda o Síndico, em avaliar o exercício ilegal de profissão, quando assina contrato e realiza tratamento de água por profissional não registrado em conselho regional de química, o qual não preenche os requisitos previstos no artigo 10 da Lei 6.839/80, artigo 27 da Lei 2.800, artigos 325, 334, 335 e 337 do Decreto Lei 5452, artigo 14 da Norma Consolidada MS 05 e dos artigos 1º (incisos IV e VII) e 2º (incisos III e IV) do Decreto Lei nº 85.877, de 7 de abril de 1981, Resolução Normativa 105 - artigo 31 do Conselho Federal de Química e da Resolução Normativa 114 do Conselho Federal de Química, toda fonte de água deve receber tratamento adequado, sob a orientação e responsabilidade de um profissional químico, com o devido registro no Conselho Regional de Química.

Neste sentido, este Conselho não acata a justificativa apresentada, haja vista que dentre todas as irregularidades acima elencadas, há uma soberana, de potencial danoso a saúde dos condôminos, usuários desta água tratada por profissional inadequado com substância igualmente inapropriada, e, que inclusive poderá acarretar multas a este condomínio por avaliar exercício ilegal da profissão.

#### **1.6 Quanto ao pagamento de impostos deste contrato.**

A defesa acosta 09 (nove) notas fiscais de pagamento, acompanhadas de 09 (nove) depósitos na conta da empresa contratada, como também de comprovantes de pagamentos de ISS à prefeitura de Bananeiras.

Em observância aos documentos acostados, no tocante ao pagamento de ISS, percebemos que nos meses de janeiro e fevereiro de 2021, foi pago a alíquota de 5% (cinco por cento) sobre o valor da nota, em concordância com o que determina o Código Tributário do Município de Bananeiras. Porém nos meses de março, abril, maio, junho, julho e agosto do corrente ano, foi pago uma alíquota de 2% (dois por cento). Chegando ao uma diferença de recolhimento de 3% (três por cento) de cada nota emitida e paga pelo condomínio, ou seja, deixando de recolher o valor mensal de R\$ 135,00 (cento e trinta e cinco reais), perfazendo um total de R\$ 810,00 (oitocentos e dez reais), sem falar-se nas multas, juros e

penalidades que serão aplicadas ao Condomínio devido sua responsabilidade solidária.

Em relação aos impostos federais também se percebe que nos mesmos meses de janeiro e fevereiro de 2021, na discriminação da nota fiscal tem a indicação do pagamento de Imposto de renda (R\$ 67,50), PIS (R\$ 29,25), COFINS (R\$ 135,00) e CCSL (R\$ 45,00), os quais totalizam o valor de R\$ 276,75 (duzentos e setenta e seis reais e estenda e cinco centavos), porém não há comprovação do recolhimento destes impostos. Nos demais meses, tais valores vem sem nenhum valor de recolhimento.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovamos as justificativas apresentadas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico, de forma a restar comprovada sua omissão na análise/conferência dos referidos pagamentos.**

#### **02- Não contabilização de receita de aluguel de restaurante prive:**

A defesa, acosta planilha onde diz identificar a receita dos pagamentos do aluguel do restaurante. Ocorre que, o valor apresentado está abaixo do valor do contrato firmado, sendo mais um contrato sem assinatura do CCF, e de forma ilegal. Anexa ainda, um depósito não identificado no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) na conta corrente de titularidade deste condomínio.

Cabe esclarecer:

- 1 - O valor do contrato de arrendamento é diferente do valor praticado, pois o contrato é de R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais e informado que se pratica o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais);
- 2 - O contrato não faz menção ou referência ao movimento do restaurante, não cabendo de forma alguma justificativa de variação ou isenção de pagamento do valor estabelecido em contrato;
- 3 - Afirma que existiu acordo firmado entre condomínio e restaurante sobre débitos existentes da gestão anterior, porém não foram anexados, qualquer documentos comprobatórios deste acordo;
- 4 - Identifica um valor de R\$ 600,00 (seiscentos) reais pagos em espécie onde tais recursos foram usados para pagamentos de custas e pequenas

compras, mas também não comprova o uso desta importância, pois não anexa qualquer comprovante dos fatos que alega;

5 - Afirma que existe valor de R\$ 600,00 (seiscentos) reais pagos em espécie aguardando autorização para depósito em conta, ou seja, mais uma resposta sem fundamento, pois todos os valores recebidos deste aluguel deveriam ter sido depositados na conta corrente do condomínio, devidamente através de rubrica própria e transparente no balancete mensal.

Como demonstrado em dossiê apresentado por este conselho, não consta em nenhuma prestação e contas do condomínio qualquer referência a estes créditos.

Outro ponto que não está explicado é porque não é emitido nenhum recibo destes valores?

Mas a forma correta seria a emissão de boleto bancário mensal para que a receita fosse creditada diretamente na conta do condomínio.

Em sua defesa em assembleia, o síndico, afirma que não tem a menor ideia de onde estejam estes valores não depositados na conta do condomínio, alegando que a responsabilidade de prestar contas destes valores é do funcionário Márcio. Notoriamente constatamos a falta de responsabilidade, zelo com os recursos coletivos administrados, competência e ética, chegando o Síndico a afirmar em alto e bom som na última assembleia, que não sabe o que se passa na administração do condomínio e, que quem deve dar tais explicações é o funcionário Marcio.

**Assim sendo, reprovamos as justificativas apresentadas pelo Síndico, o qual da prova incontestada de irregularidades, falta de prestação de contas e de administração inconveniente no condomínio.**

### **3 - Da construção irregular no lote 32 da quadra W**

No tocante a obra irregular da casa edificada no lote 32 da quadra W, o síndico, em sua defesa oral realizada na última Assembleia ocorrida em 30/10/2021, afirmou o seguinte:

- a) que o condomínio constatou irregularidade na obra da quadra W lote 32;
- b) que foi apresentada defesa pelo infrator;
- c) que foi feito laudo por um engenheiro contratado pelo condomínio;
- d) que está em “fase de defesa” por parte do proprietário da construção irregular, que em sua defesa escrita, o síndico afirmou que o setor jurídico

emitiu parecer aconselhando o condomínio a procurar um laudo técnico independente.

É importante esclarecer que no mês de julho de 2021, foi realizada uma fiscalização pelo profissional responsável pelas fiscalizações das obras do condomínio, em que foram constatadas diversas irregularidades na construção da quadra W lote 32, tanto é que, em notificação ratificada pelo síndico e consubstanciada com fotografias, houve verificação que obra citada estava em desobediência com relação aos arts. 32, art. 42, §§ 1º, 2º e 3º, art. 46, d, art. 55, §§ 1º, 2º e 4º, 56 da Convenção do Condomínio, além de violar os itens 5.1, 5.4, 5.5 e 5.6 da Cartilha de Construção aprovada em Assembleia, constatando, ainda, que a edificação se encontra em manifesta dissonância com o projeto arquitetônico aprovado pelo Condomínio.

Posteriormente, um novo Engenheiro contratado pelo condomínio, em relatório datado de setembro de 2021, consubstanciado por diversas fotos, metragens e critérios científicos, também verificou as diversas irregularidades existentes na edificação do supracitado lote. Desta forma, o condomínio passou a contar com 02 (duas) vistorias técnicas realizadas por dois profissionais diferentes em favor do condomínio, uma realizada em julho de 2021 e outra em setembro de 2021, as quais atestaram e confirmaram o descumprimento das normas de construção previstas na Convenção e Cartilha de Construção.

Ora, até bem pouco tempo atrás o engenheiro contratado pelo condomínio é que tem a responsabilidade de fiscalizar as obras e verificar as divergências entre o que foi aprovado na análise dos projetos preliminares e o que está sendo executado, já constatado taxativamente, por vistoria “*in loco*”, que comprovam as irregularidades da obra.

O condomínio recebeu defesa do proprietário da obra, com poucos argumentos em sua defesa, tendo o novo engenheiro do condomínio realizado nova vistoria no local, elaborando outro laudo, este mais detalhado, constatando novamente as irregularidades na construção. O síndico em sua defesa, ao invés de adotar postura de embargar ou paralisar a obra, posiciona-se no sentido de contratar um novo laudo “independente”. Qual o objetivo?

Desta feita, chegamos a questionar que existe algum desvio de interesses do engenheiro que presta serviços ao condomínio? Ele não tem conhecimento sobre as regras de edificação? O laudo dele tem algum vício de dependência? Então, porque desconsiderar os dois laudos técnicos, realizados por dois profissionais distintos do condomínio em

prol de um terceiro laudo? Por que, enquanto não se discute a irregularidade da obra, esta não é paralisada?

O que nos causa mais estranheza é que o condomínio já possui farta documentação técnica atestando as irregularidades e, vêm postergando qualquer intervenção, de forma a dar velocidade ao prosseguimento e edificação da obra. O que o síndico estaria aguardando? É viável, a obra finalmente ficar pronta para daí o construtor realizar as modificações no projeto? O objetivo é esperar a casa ficar pronta e acabada para mandar demolir parte da edificação, que, inclusive, avança na área de preservação do condomínio como atestado no laudo de engenharia?

De forma claríssima, o síndico não tomou nenhuma providência em relação a estancar os vícios detectados na obra, a qual segue em plena normalidade. Claramente, toma defesa e se mostra conivente com o erro, permitindo que sejam realizadas obras em desacordo com as regras de construção contidas em nossa convenção de condomínio, inclusive com invasão de área verde. Desta forma, vimos que o Síndico não administra o condomínio convenientemente.

Com efeito, é responsabilidade do síndico “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia”, conforme previsão expressa do art. 1.348 do Código Civil Brasileiro.

Além disso, como determina a Convenção do Condomínio, em seu art. 24, *in verbis*:

**Art. 24. Compete ao Síndico:**

- a) coordenar, fiscalizar e superintender a administração geral do condomínio, zelar pela sua conservação, higiene, disciplina, vigilância, segurança e bom nome, de modo a garantir o sossego ou passivamente, em tudo que se referir a seus interesses com os poderes da cláusula ad-judicia, agindo ativa e passivamente em juízo ou fora dele, podendo constituir advogado para defender os interesses do condomínio, ouvindo previamente o conselho consultivo inclusive junto aos Bancos instituições financeiras ou autárquicas;
- b) cumprir e fazer cumprir pelos condôminos, locatários e visitantes a presente convenção, o Regimento Interno, o Termo de Compromisso, os regulamentos em vigor e as deliberações das Assembléias Gerais;

Portanto, vê-se que a inércia do Síndico em solucionar esta questão, que demandaria com a paralização da obra e sua adequação às normas de edificação do condomínio, viola frontalmente os seus deveres legais, baseados no art. 1.348 do Código Civil, pois tem ciência expressa da desobediência da obra às regras de edificação do condomínio e, ainda assim, permanece inerte, permitindo que a obra irregular avance sem qualquer empecilho.

Além disso, houve desobediência à Convenção do Condomínio, especificamente no que se refere aos deveres do Síndico de cumprir e fazer cumprir as normas da Convenção e demais regramentos do condomínio, assim como, violação do seu dever de fiscalizar o que ocorre no condomínio com poderes expressos, inclusive, para defender os interesses do condomínio através de demandas judiciais.

Diante do narrado, este Conselho roga por providências urgentes, sob pena de, em não sendo cumpridas as exigências de construção, além dos grandes prejuízos que a referida obra traz com a invasão da área verde de preservação permanente, prejuízo aos vizinhos, além do prejuízo à harmonia, beleza e arquitetura do condomínio que serão definitivamente prejudicadas por obra em total desconformidade com as regras e os padrões arquitetônicos do condomínio, ainda, haverá um completo desordenamento das futuras obras, pois o que pode para um, pode para todos.

Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, solicitando que seja convocada Assembleia em caráter de urgência para que se delibere e determine, imediatamente, o embargo da obra, a correção do projeto em conformidade com as normas de edificação vigente, além da imposição de multas diárias pelo descumprimento do determinado, em conformidade com o item VIII, subitem 12 do Regimento Interno, art. 66 da Convenção Interna e art. 1.336, §2º do Código Civil.

#### **4- Contratos sem assinatura do conselho consultivo e fiscal.**

Em sua defesa, o síndico, afirma que os contratos têm assinatura do conselho fiscal. Alega também que embora ilegais, estão todos em execução e que não se opõe em ratificar os contratos, desde que seja em comum acordo entre o Síndico e Conselho Consultivo e Fiscal.

Este conselho tem em sua posse todos os contratos deste condomínio, os quais em nenhum deles contêm assinatura dos membros do conselho, como determina nossa convenção.

Em relação ao contrato do advogado, causou espanto a este conselho o mágico aparecimento do campo “presidente do conselho fiscal” com assinatura do senhor Jafer pereira, quando no contrato que temos, só contém assinatura do síndico e do advogado contratado, configurando fortes indícios de alteração de documento particular. Este conselho encaminha este documento ao Ministério Público Para conhecimento de tal ato.

O mesmo acontece com o contrato firmado empresa RL2, onde, de forma “mágica”, aparece o mesmo campo de assinatura do presidente do conselho a época, senhor Jafer pereira.

Deve entender o senhor síndico, que não se trata de negociação ou comum acordo, se trata de cumprir regras estabelecidas as quais este conselho não irá sob nenhuma hipótese, transgredir. **Todos os contratos devem conter assinatura de todos os membros do conselho consultivo e fiscal deste condomínio.** Já nos posicionamos a respeito de tais vícios, e embora alegação que os contratados estão prestando serviços, contém vícios os quais só podem ser modificados com a mudança de nossa convenção de condomínio, com quórum qualificado. Portanto, não há possibilidade de qualquer aprovação em assembleia, que embora seja soberana, tem limites na nossa convenção de condomínio.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, e de administração inconveniente do condomínio.**

#### **5- Multa da SUDEMA.**

Alega o síndico que o auto de infração está em grau de recurso e pede que seja aguardada a decisão administrativa para se posicionar. Em defesa ao órgão ambiental o advogado do condomínio alega que fora construída uma ligação entre duas ruas sem saídas as quais deveriam ter sido feitas há muito tempo.

Nossa convenção de condomínio determina que para que seja efetuada qualquer alteração estrutural no condomínio, deve-se ter aprovação unânime de todos os condôminos, e a alteração de projeto, tornando uma rua sem saída em uma rua interligada, muda em completo as características do projeto do condomínio.

**Art.14. Será exigida aprovação unânime dos condôminos para as seguintes matérias:**

- a) realização ou modificação das benfeitorias e obras meramente voluptuárias do condomínio;
- b) alterações sobre o destino do condomínio ou de suas unidades autônomas;
- c) **modificações das estruturas ou aspecto arquitetônico do condomínio.**

Desta forma, o síndico realizou tal obra sem autorização de ninguém e deve arcar com todas as responsabilidades decorrentes de prejuízos financeiros que possam ser aplicados a este Condomínio, conforme determina nossa convenção em seu artigo 28.

Art. 28. O Síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; poderá, contudo, ser responsabilizado pelo excesso ou omissão de representação e pelos prejuízos que der causa, por todo ou culpa, cabendo ao Presidente do CCF ou ao seu substituto, em pleno exercício do mandato ou imediatamente a sua destituição, ou ainda, findo o mandato, ao síndico que o suceder, promover as ações cíveis, independente das sanções penais, visando recompor o patrimônio atingido ou desfalcado.

Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em incontestável irregularidade, e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.

#### **6- Perfuração de poços sem autorização e sem nota fiscal.**

O síndico alega que os serviços de perfuração de poços foram realizados em caráter de urgência, alegando que tal obra era cobrança de vários condôminos, no mesmo sentido afirma que teve autorização do conselheiro Jafer e que teve respaldo dos apoiadores do grupo do WhatsApp. Alega também que não encontrou água nas primeiras tentativas de perfuração.

Desconstruindo a afirmação do senhor síndico, que para o mesmo fato tem várias versões, as quais se adequam a cada circunstância, as obras não foram efetuadas em caráter de urgência, pois elas precederam de autorização da AESA para que pudessem ser efetuadas, além do mais, obras de urgência, devem ser amplamente divulgadas, o que não foram,

pois o assunto só veio à tona, após denúncias de condôminos. No mesmo sentido, cobranças de condôminos não são elementos autorizativos de execução de obras, estas devem seguir o que determina nossa convenção de condomínio com a aprovação previa de assembleia ou do conselho consultivo e fiscal.

Cabe também informar, mesmo sabendo que é conhecedor disto, que o CCF é formado por 03 (três) membros e que as decisões devem ser obrigatoriamente colegiadas, e não tem menor validade autorização por apenas um membro do conselho. Registramos também que não existe qualquer autorização formal do conselho, portanto, esta informação não tem validade.

Este conselho entende que não se tem legalidade administrar ou obter autorização de qualquer obra por grupos de WhatsApp, pois a realização de obras e serviços prescinde de aprovação em Assembleia Geral dos Condôminos.

Somado a isso, verifica-se que foram pagos serviço de perfuração de 02 (dois) poços, os quais não foram encontrados uma gota de água, como se não bastasse ainda foram pagos sem emissão de nota fiscal, contrariando inclusive o que diz o contrato celebrado para esta obra. Tal fato é confessado pelo síndico.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

### **7- Compras superfaturadas de rádios.**

Alega o síndico que os rádios pesquisados por este conselho, são diferentes dos que foram efetivamente comprados e que houve serviços adicionais incluídos no preço do recibo.

Este conselho teve o cuidado de verificar o modelo dos rádios e a alegação de que difere do preço encontrado na internet é falsa. O Senhor síndico não acosta nenhum documento, foto ou descrição justificando a diferença de modelos, apenas joga palavra ao vento. Também não discrimina quais serviços foram realizados e seus respectivos valores. Se recusa a devolver os produtos superfaturados e restituir o condomínio do prejuízo causado.

Já não bastasse toda essa situação, o síndico ainda grava vídeo em uma “oficina”, onde tenta se justificar colocando a culpa, assim como fez em assembleia, no segurança do condomínio. No mesmo vídeo o vendedor dos serviços não esclarece o valor do produto vendido, e pasmem, justifica que existe preço com nota fiscal e preço sem nota fiscal, de forma que o valor negociado com o condomínio foi sem nota fiscal.

Assim sendo, nos posicionamos pela reprovação das justificativas apresentadas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas, e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.

#### **8- Pagamento de fornecedores sem nota fiscal e sem recolhimento de impostos.**

O síndico assume que sempre praticou este ato e que desde agosto de 2021 já cumpre essa determinação. Alega que algumas despesas já tiveram regularização e que está em busca de documentos necessários.

Este conselho informa que não são apenas os prestadores de serviços fixos que são pagos sem nota fiscal e este não tem o recolhimento de impostos realizados de forma correta e completa. Na verdade, pouquíssimas despesas contêm nota fiscal e nenhuma delas contêm o recolhimento dos impostos. A apresentação de nota fiscal para compras e para serviços, devem ser feitas de forma **antecipada**, não justificando, estar em busca de documentos necessários para apresentação futura. Além do mais, o síndico teve prazo para apresentação de documentos em assembleia do dia 30 e não os apresentou, precluindo seu prazo. Necessitamos fazer uma auditoria e pagar todos os impostos devidos de forma espontânea, pois caso haja fiscalização neste condomínio, além do pagamento dos impostos devidos, incorreremos em multas altíssimas, causando grave prejuízo aos nossos cofres.

Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.

#### **9 – Pagamentos superfaturados de luminárias.**

Alega o síndico em sua defesa que a compra não foi efetivada por iniciativa do senhor síndico. Fato que não condiz com a verdade, uma vez que o síndico efetuou esta compra, por preço certo e ajustado, superfaturado (acima do preço de mercado) e recebeu a mercadoria. Detectamos pela nota fiscal da empresa, que esta é sediada em uma cidade do interior do Estado de Pernambuco, empresa esta, que tem como atividade descrita no CNPJ as mais variadas possíveis, e lança no sistema para pagamentos, com sua assinatura eletrônica já efetivada.

De fato, não houve prejuízo ao condômino, mas não houve, vale destacar, pelo fato de que este conselho atentou para a referida compra e, não confirmou eletronicamente o pagamento. Portanto, embora não tenha ocorrido efetivamente prejuízo para o condomínio, houve toda a conclusão da operação comercial, por parte do síndico de compra de material superfaturado.

Esta atitude só demonstra a importância deste Condomínio ter atualmente um Conselho Fiscal e Consultivo ativo, zelando pela lisura e transparência dos atos praticados pela administração do Síndico.

Em sua defesa oral em assembleia, alega o síndico que estas compras não são extraordinárias por se tratar de itens de manutenção. Este conselho esclarece ao senhor síndico que compra de luminárias para substituição de peças com defeitos se trata sim de despesas ordinárias, porém, o que se configurou foi a compra de 50 (cinquenta) luminárias para ATUALIZAÇÃO, se tratando assim de um investimento, o qual se configura como despesa extraordinária, carecendo assim, de aprovação do conselho e ou da assembleia geral.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

#### **10 – Aquisição de equipamento de acesso a portaria.**

Alega o síndico em sua defesa que o assunto foi tratado em assembleia do dia 27/07/2021. Porém, muito embora possa ter se tratado sobre o assunto em assembleia, para que seja efetivada uma compra, deve-se ser votado e aprovado, com apresentação de orçamentos prévios, o que não aconteceu e é de costume do síndico agir desta forma.

Alega também que o produto e a indicação são de responsabilidade da administradora do condomínio. Neste ponto percebe-se que o síndico

transfere para outrem a responsabilidade do que não dá certo, o que contraria nossa convenção de condomínio em seu artigo 26.

**Art. 26. O Síndico poderá delegar, temporariamente, funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.**

Desta forma, é descabida e não verdadeira a tentativa de fugir desta responsabilidade.

Alega também que a administradora de condomínio foi quem forneceu a nota fiscal de serviços para compra de bens, pasmem! E que não existe nenhuma comprovação de recolhimento de impostos.

Alega que foram comprados 50 chaveiros para distribuição sob demanda. Como pode usar um valor pago por 690 lotes para beneficiar apenas 50 proprietários. Não cabe as alegações do senhor síndico.

Os maiores detalhes sobre a manobra feita para compra destes itens já constam no dossiê apresentado e não carece de maiores explicações neste momento.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovamos tais justificativas, configurando em incontestável irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

#### **11- Contrato do advogado do condomínio.**

Alega o síndico que o contrato do advogado foi assinado pelo conselho. Aqui se verifica um ato gravíssimo.

Vejam, o contrato celebrado entre o advogado e o condomínio, está contido no dossiê enviado por este conselho. O síndico em sua defesa, apresenta o mesmo contrato, agora desta vez, com assinatura do presidente do conselho a época.

Contrato existente e anexado ao dossiê enviado ao síndico:



Contrato de Prestação de Serviços e Honorários Advocatícios acarretará a sua rescisão, independente de notificações e avisos, sem multa ou qualquer outra cláusula penal.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – No caso de rescisão deste Contrato de Prestação de Serviços e Honorários Advocatícios os honorários mensais serão devidos no mês corrente e a sucumbência das causas em andamento serão divididas proporcionalmente entre o Advogado ora **CONTRATADO** e aquele que vier a substituí-lo para dar prosseguimento as ações em andamento, enquanto, a sucumbência dos processos findos e já devidas serão pagas como se não houvesse ocorrido a rescisão.

**CLÁUSULA QUINTA** – Os casos omissos serão resolvidos presencialmente em comum acordo entre as partes e para dirimir qualquer questão oriunda do presente contrato, elegem o foro da Comarca de Bananeiras, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

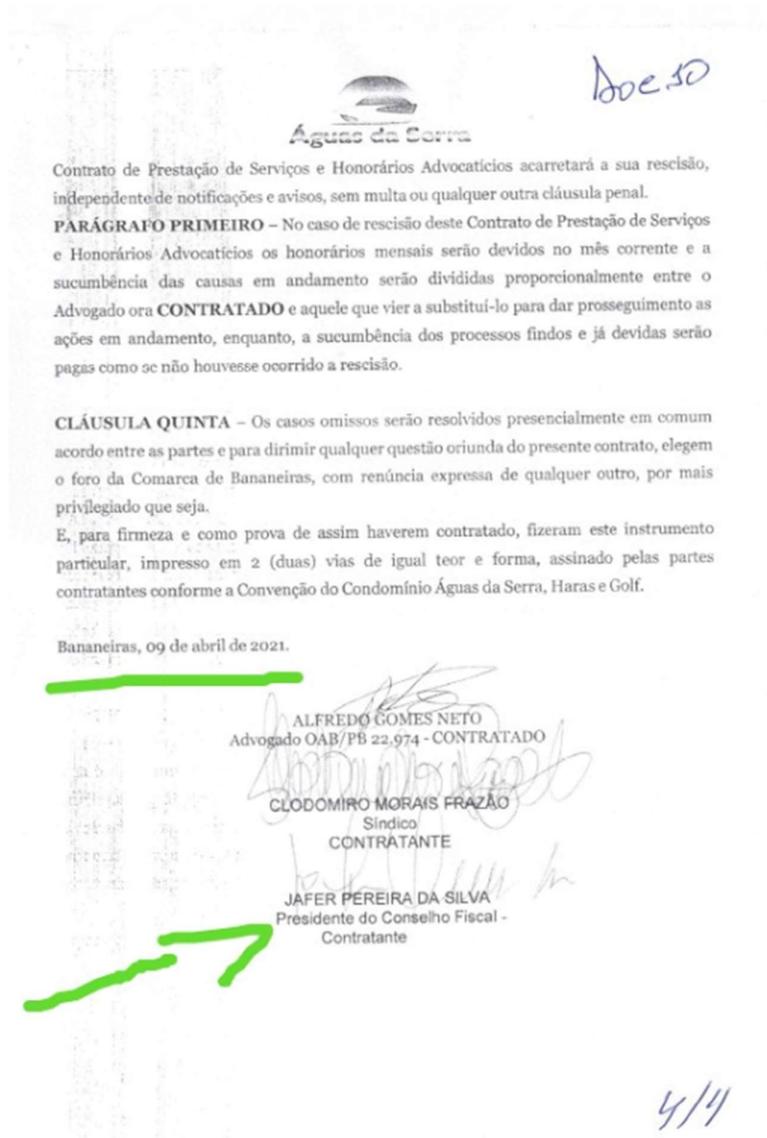
E, para firmeza e como prova de assim haverem contratado, fizeram este instrumento particular, impresso em 2 (duas) vias de igual teor e forma, assinado pelas partes contratantes conforme a Convenção do Condomínio Águas da Serra, Haras e Golf.

Bananeiras, 09 de abril de 2021.

ALFREDO GOMES NETO  
Advogado OAB/PB 22.974 - CONTRATADO

CLODOMIRO MORAIS FRAZÃO  
Síndico  
CONTRATANTE

Contrato apresentado pelo síndico em sua defesa:



Alega também, que todos os impostos já foram pagos pelo advogado. Acosta a sua defesa o comprovante do pagamento dos impostos federais decorrentes das notas fiscais emitidas após a nossa constatação de que não estava fazendo o correto. Porém, permanece sem recolher o ISS - Impostos sobre Serviços devidos a prefeitura de Bananeiras.

Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovamos tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.

### **12 – Compra de canecas.**

O síndico solicita que o assunto seja levado a apreciação de assembleia. Este conselho entende que as despesas devem ser aprovadas e levadas a discussão de forma ANTECIPADA a assembleia e não posteriormente. Sabe-se que foram adquiridas canecas em quantidade definida pelo síndico unilateralmente e, por ele distribuídas pessoalmente a alguns condôminos, de forma que o referido ato se reveste incontestavelmente de ilegalidade pela forma de proceder.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

### **13 – Várias obras sem autorização e prestação de contas.**

Alega o síndico que as obras foram de pequeno porte, porém não apresenta orçamentos de quanto custou cada obra, portanto a alegação torna-se vazia e sem comprovação.

Alega também que a obra de construção de rua em frente a sua quinta se deu antes do síndico adquirir o imóvel, porém também não acostou nenhuma prova disto.

Faz também várias justificativas vazias e foge da solicitação que foi de apresentar notas fiscais e planilhas objetivas demonstrando o valor gasto em cada obra, inclusive em um item, coloca valor pago MIKA e PEDREIROS, colocando como valor interrogações (?????).

Alega também que algumas obras já foram aprovadas quando na aprovação das contas em assembleia geral. Este conselho esclarece ao senhor síndico que a aprovação de contas não o isenta das responsabilidades (ou irresponsabilidades) de prestar contas sobre qualquer valor.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

### **14 – Abastecimento de combustível no carro do síndico.**

Alega o síndico que o valor pago a combustível não foi para abastecimento de seu carro pessoal e sim do trator de condomínio.

Este assunto foi de exaustiva discussão por todos os condôminos e o próprio síndico por vários áudios encaminhados em grupos de WhatsApp, declara de forma clara que abastece seu carro. Em resposta as alegações feitas pelo subsíndico, o síndico assume por escrito tal prática. (anexo)

2 – Comprovante de despesas com combustíveis colocados no veículo do síndico e almoços pagas com recursos do condomínio.

O veículo do síndico, bem como, todos os veículos e máquinas do condomínio são abastecidos e ao final do mês o posto de Sula apresenta a nota fiscal total e o condomínio paga. O combustível utilizado pelo síndico é apenas para deslocamento em trajetos a serviço do condomínio, que na antiga gestão era feito através de pagamento de taxi.

Com relação as despesas pagas de almoço, lanche, etc, os mesmos também estão discriminados através de notas fiscais anexadas a prestação de contas mensal, a qual esta disponível a qualquer morador na administração do condomínio ou na administradora.

Este síndico, afirmou por diversas e exaustivas vezes que o condômino iria parar enquanto não pagassem suas despesas de combustível e alimentação, chegando inclusive a falar em áudio que trabalhava para um condômino de alto padrão e que não ia ficar na rua pedindo esmola para almoçar, nem para colocar combustível, que ele ia pagar as despesas de alimentação e de combustível pelo condomínio inclusive acrescentando que só iria para restaurantes bons, do seu nível, tipo “bar do cuscuz”, etc..

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em incontestável irregularidade, falseamento da verdade e falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

### **15- Alimentação do síndico paga pelo condomínio.**

Alega o síndico que desconhece as despesas apresentadas por ele próprio e lançadas nas prestações de conta como despesas de alimentação do síndico. É impressionante o comportamento de fugir das responsabilidades do senhor síndico. Em diversos áudios e em justificativa por escrito, o senhor síndico assume esta prática que agora nega, na tentativa de se eximir das consequências dos seus atos.

2 – Comprovante de despesas com combustíveis colocados no veículo do síndico e almoços pagas com recursos do condomínio.

O veículo do síndico, bem como, todos os veículos e máquinas do condomínio são abastecidos e ao final do mês o posto de Sula apresenta a nota fiscal total e o condomínio paga. O combustível utilizado pelo síndico é apenas para deslocamento em trajetos a serviço do condomínio, que na antiga gestão era feito através de pagamento de taxi.

Com relação as despesas pagas de almoço, lanche, etc, os mesmos também estão discriminados através de notas fiscais anexadas a prestação de contas mensal, a qual esta disponível a qualquer morador na administração do condomínio ou na administradora.

Alega também que desconhece principalmente a despesa apresentada no mês de janeiro de 2021, a qual ele mesmo apresentou como demonstra abaixo.

<b>Demonstrativo de Receitas e Despesas</b>		Pág. 2 de 2	
<b>Período: Janeiro / 2021</b>			
trilha da capivara			
2.4.116 - Compra de silicone para hidratação das máquinas e equipamentos da academia	0.02 %		-100,00 ✓
2.4.117 - Compra de tubos de alvenaria e estacas de cimento	0.56 %		-3.300,00 ✓
2.4.118 - Compra de cones de sinalização	0.16 %		-929,92 ✓
2.4.119 - Compra de suportes para os refletores da quadra beach tênis (Parcela 01/02)	0.24 %		-1.440,00 ✓
<b>2.4.14 - Despesas com alimentação e viagens</b>	<b>0.46 %</b>		<b>-2.702,53 ✓</b>
2.4.18 - Alimentação para os animais	0.34 %		-1.992,00 ✓
2.4.21 - Abastecimento de gasolina	0.94 %		-5.568,19 ✓
2.4.22 - Compra de sacos de lixo	0.03 %		-180,00 ✓
2.4.24 - Assessoria e consultoria para acompanhamento do funcionamento da estação de tratamento de água	0.68 %		-3.998,25 ✓

Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falseamento da verdade e falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.

## 16 – Pagamento de prolabore ao síndico.

Alega o síndico que tal pagamento é prática comum a todos os síndicos antecessores e que existe uma ata de uma assembleia que o autoriza a receber tal benefício.

Nossa convenção proíbe de forma objetiva tal procedimento em seu parágrafo único do artigo 27.

**Art. 27. O Síndico, durante o tempo em que estiver no exercício de sua função, receberá como forma de pró-**

labore, a isenção de pagamento da cota de condomínio (correspondente a apenas uma unidade habitacional), com exceção das cotas extraordinárias.

§ ÚNICO - Não será permitido a ambos, nem mesmo ao Conselho Consultivo a concessão de ajuda de custos, de locomoção ou representação a quem quer que seja, devendo cingir-se ao orçamento aprovado pela assembleia geral.

Ademais, se foi verificado pelo senhor síndico tal prática de pagamento ilegal, é sua obrigação recompor o patrimônio do condomínio, como também determina nossa convenção em seu artigo 28.

Art. 28. O Síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; poderá, contudo, ser responsabilizado pelo excesso ou omissão de representação e pelos prejuízos que der causa, por todo ou culpa, cabendo ao Presidente do CCF ou ao seu substituto, em pleno exercício do mandato ou imediatamente a sua destituição, ou ainda, findo o mandato, ao síndico que o suceder, promover as ações cíveis, independente das sanções penais, visando recompor o patrimônio atingido ou desfalcado.

Este conselho teve acesso a documento do condomínio serra da luz, em Guarabira, onde o senhor Clodomiro Morais Frazao foi síndico, fazendo cobrança de prolabores também recebidos de forma indevida. Anexo a notificação do condomínio e a resposta do senhor síndico. Tal documento demonstra que a conduta do senhor síndico é pratica repetitiva e comum. (DOC 05)

Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovamos tais justificativas, configurando em incontestável irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.

### **17 – Compras de emas**

Alega o síndico em sua defesa de forma extremamente confusa que foi efetuada compra, que não foi feita com nota fiscal, que os animais não tinham autorização de transporte e que foi devolvido o valor ao condomínio. Alega ainda que o valor não foi pago ao fornecedor dos animais e que tais valores ficaram retidos nos cofres do condomínio no escritório.

Tal alegação não encontra amparo de veracidade pois tal compra foi concretizada e lançada em prestação de contas de fevereiro de 2021, só após várias denúncias o dinheiro aparece de volta a conta corrente do condomínio em agosto de 2021. Em nenhuma prestação de contas entre fevereiro e agosto de 2021, demonstra tais valores disponíveis ao condômino, quer seja em conta corrente ou em dinheiro em caixa. Tal fato tem indícios fortíssimos de apropriação indébita, a qual este conselho encaminhará este relatório ao ministério público para que apure tal ato.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

### **18 – Contratação de banda e valor devolvido a menor.**

Alega o síndico que foi contratada banda para período junino e que foi pago sinal de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) o qual não foi devolvido e ficou como crédito para uma nova apresentação.

Alega também que a contratação não se deu no período em que estávamos impedidos de realizar qualquer evento por proibição de decretos municipais e estadual, porém, além de não comprovar, a data do decreto citado é anterior a data do recibo apresentado, configurando mais uma vez a inveracidade do alegado.

Tal alegação não tem suspensão visto já explanado em dossiê. Também na prestação e contas do mês de junho de 2021, não consta qualquer documento apresentado agora em sua defesa, mais uma vez aumentando os indícios de apropriação indébita, o que encaminha este conselho ao Ministério Público que apure tais fatos.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

### **19 – Juros referentes ao recolhimento de FGTS.**

Em sua resposta o síndico faz alegações sem apresentar qualquer comprovação do alegado. Este conselho e muitos condôminos ouviram do próprio síndico que enquanto não fosse pago pelo condomínio seu combustível ele não se deslocaria até bananeiras para cumprir qualquer atividade inerente as funções de síndico.

Desta forma entende este conselho que o pagamento não foi feito de proposito pelo síndico, na intenção de pressionar os condôminos para que o conselho aprove suas despesas pessoais descritas em itens acima.

No primeiro dia em que o presidente deste novo conselho assumiu foi até a caixa econômica e fez sua assinatura eletrônica para evitar tais deslocamentos para assinatura de cheques, mais precisamente dia 03 de setembro de 2021, e após várias negativas de promover a assinatura eletrônica o síndico só efetivou está em 27/09/2021, o que pode ser facilmente comprovado por declaração da própria CEF.

**Assim sendo, nos posicionamos no sentido de reprovar tais justificativas, configurando em inconteste irregularidade, falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

### **20 - Juros referentes ao recolhimento de FGTS.**

O síndico não justifica tal ato.

**Assim sendo, pelo silencio, configura-se falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

### **21- Apresentação e explicação de prestação e contas mensal detalhada aos condôminos.**

O síndico silencia e não presta contas.

**Assim sendo, pelo silencio, configura-se falta de prestação de contas e de administração inconveniente do condomínio por parte do síndico.**

Desta feita, após analisada toda defesa apresentada pelo síndico do condomínio Águas da Serra Haras e Golfe, este conselho de forma unânime, REPROVA todas as alegações apresentadas.

Considerando que as irregularidades praticadas nos itens 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10, 11, 13, 14, 15 e 16 violam expressamente a convenção de condomínio, não há possibilidade de serem submetidos a deliberação e assembleia geral extraordinária, pois ainda que houvesse eventualmente uma convocação específica, obedecendo o quórum qualificado, para alteração desta norma, as graves ilegalidades constatadas nos itens citados acima, por já terem sido praticadas e consumadas, não podem sob qualquer hipótese serem legalizadas por posterior alteração.

Por esta razão, obedecendo o que estabelece o Código Civil em seu artigo 1349, este conselho consultivo e fiscal, através de seu presidente, como estabelece o artigo 6 de nossa convenção, emite edital de convocação de assembleia geral extraordinária para votação nominal sobre: 1) a **DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO** por práticas irregulares, falta de prestação de contas e administração inconveniente, cumulativas e 2) autorização de assembleia para delegação de poderes de representação e funções administrativas para administração profissional deste condomínio.

É nosso parecer.

  
José Marcos Oliveira Barbosa  
Secretário do Conselho Fiscal



Antônio Carlos de Albuquerque Cavalcanti  
Presidente do Conselho Fiscal

  
MARCO ANTÔNIO DE SOUZA

Doc01



**CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA HARAS E GOLF**  
CNPJ Nº: 10.665.574/0001-32  
Sítio Bebedouro, Zona Rural do Município de Bananeiras-PB  
CEP: 58.220-000 - Telefone: (83) 3367-1308  
E-MAIL: [condominioaguasdaserra2@gmail.com](mailto:condominioaguasdaserra2@gmail.com)

**CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA, HARAS E GOLF**  
**CARTA CONVITE Nº 01/2021**

- **OBJETO:** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONSTRUÇÃO CIVIL PARA CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO DA SEDE DO CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA, HARAS E GOLF, NA ÁREA INTERNA DO CONDOMÍNIO, CONFORME ANEXOS QUE FAZEM PARTE DESTE CONVITE.

- **ENTREGA DOS ENVELOPES “DOCUMENTAÇÃO” e “PROPOSTA DE PREÇO”:**  
ATÉ AS 9:30 DO DIA 19/07/2021.

LOCAL: NA SALA DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA, HAS E GOLF, NA CIDADE DE BANANEIRAS.

- **ABERTURA DOS ENVELOPES “DOCUMENTAÇÃO e “PROPOSTA DE PREÇO”:**  
DIA: ÀS 10:00hs do 15/07/2021.

- **ESCLARECIMENTOS:** ATRAVÉS DO E-MAIL: [condominioaguasdaserra2@gmail.com](mailto:condominioaguasdaserra2@gmail.com) ou pelo telefone 99375-1336

-

empresas participantes do certame, quando foi constatada o seguinte valor da proposta:

EMPRESA			
1º	RL2 Construção Assessoria e Consultoria de Engenharia	CNPJ 19.155.512/0001-70	R\$ 133.976,93
2º	CONE Construtora Nordeste Ltda.	CNPJ 01.995.583/0001-09	R\$ 139.111,47
3º	SC2 Construtora Ltda. - ME	CNPJ 029.885.12/0001-33	R\$ 139.358,82
4º	Construtora Sanhauá	CNPJ 34.228.145/0001-66	R\$ 162.375,87

Em seguida, foi declarada vencedora do certame a empresa RL2 Construção Assessoria e Consultoria de Engenharia, CNPJ 19.155.512/0001-70, que apresentou a proposta de R\$ 133.976,93 (cento e trinta e três mil, novecentos e setenta e seis reais e noventa e três centavos, quando o limite previsto no edital é de R\$ 142.270,81 (cento e quarenta e dois mil, duzentos e setenta reais e oitenta e um centavos). Saliente-se que a planilha de custos da obra apresentou o valor R\$ 162.906,64 (cento e sessenta e dois mil, novecentos e seis reais e sessenta e quatro centavos). Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, dos quais se lavrou o presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes.

Alfredo Gomes Neto  
Assessor Jurídico

*Alfredo Gomes Neto*

Doc 02



### Contrato Simplificado de Subempreitada ou Prestação de Serviços N° 0010/2020

7.1.3 Ocorrência de caso fortuito ou força maior, que impeça o cumprimento integral deste Contrato por uma das partes por um prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, regularmente comprovados e impeditivos da execução deste Contrato;

7.1.4 Interrupção da execução do objeto deste contrato por mais de 5 (cinco) dias, sem apresentar qualquer justificativa plausível à CONTRATADA;

#### CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.4 O presente contrato terá de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, inciso II, do CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

8.5 Todas as informações inerentes a este Contrato sejam de cunho comercial ou de natureza técnica, deverão ser consideradas pelas partes como de uso restrito das mesmas, não podendo, por ação ou omissão, ser divulgadas a terceiros não autorizados pelas partes.

8.6 As comunicações que de qualquer forma possam alterar, modificar ou interferir com o cumprimento ou andamento do presente Contrato, feitas entre as partes, só terão validade se encaminhadas às pessoas autorizadas por escrito, por via usualmente aceita, ou ainda, se estiverem transcritas em atas de reuniões com assinatura das partes.

#### CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1 As partes contratantes elegem o foro da comarca de João Pessoa, Paraíba com expressa renúncia de qualquer outro, para dirimir quaisquer questões judiciais, oriundas deste Contrato.

E, por estarem as partes de pleno acordo em tudo que se encontra disposto neste contrato particular, assinam o presente Contrato na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

João Pessoa/Pb 09 de Abril 2021

Condomínio Águas da Serra Haras e Golf  
Clodomiro Moraes Frazão  
CONTRATANTE

L2 Assessoria e Consultoria de Engenharia  
Ricardo César Lianza Lombardi Junior  
CONTRATADA

#### TESTEMUNHAS:

Nome  
RG.: 1648062

Nome  
RG.:

## CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

Doc 03

8.4 O presente contrato terá força de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, inciso II, do CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

8.5 Todas as informações inerentes a este Contrato sejam de cunho comercial ou de natureza técnica, deverão ser, consideradas pelas partes como de uso restrito das mesmas, não podendo, por ação ou omissão, ser divulgadas a terceiros não autorizados pelas partes.

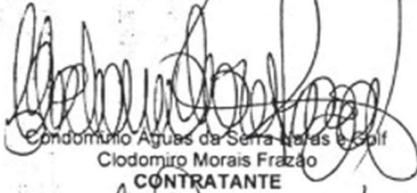
8.6 As comunicações que de qualquer forma possam alterar, modificar ou interferir com o cumprimento ou andamento do presente Contrato, feitas entre as partes, só terão validade se encaminhadas às pessoas autorizadas por escrito, por via usualmente aceita, ou ainda, se estiverem transcritas em atas de reuniões com assinatura das partes.

## CLÁUSULA NONA - DO FORO

9.1 As partes contratantes elegem o foro da comarca de João Pessoa, Paraíba com expressa renúncia de qualquer outro, para dirimir quaisquer questões judiciais, oriundas deste Contrato.

E, por estarem as partes de pleno acordo em tudo que se encontra disposto neste contrato particular, assinam o presente Contrato na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

João Pessoa/PB, 10 de abril de 2021

  
Condomínio Águas da Serra Haras e Golf  
Clodomiro Morais Frazão  
CONTRATANTE

  
RL2 Const. Ass e Consult. de Engenharia  
Ricardo César Lianza Lombardi Junior  
CONTRATADA

  
Condomínio Águas da Serra Haras e Golf  
Jafer Pereira da Silva  
CONTRATANTE

RL2 Consultora de Engenharia LTDA  
Ricardo C. L. Lombardi Junior  
Eng. Civil - CREA 180218251-6  
Diretor

## TESTEMUNHAS:

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_

3/3

## Doc 03

João Pessoa, 04 de janeiro de 2021.

À

Administradora Mais Condomínio, na pessoa do Síndico do Condomínio Águas da Serra, haras e golf – Bananeiras/PB.

Ref. Renúncia.

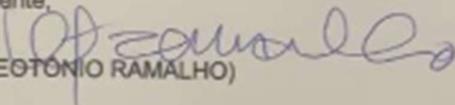
Manoel Teotônio Ramalho, brasileiro, divorciado, funcionário público federal, CPF nº 338.665.464-91, R.G. 894.314, SSP/PB, residente e domiciliado em João Pessoa, Paraíba, nesta cidade, comunico a Vossa Senhoria minha renúncia ao cargo de Presidente do Conselho Fiscal, que ocupo desde 07.03.2020 e tem validade até 07.03.2021.

Neste ensejo, informo que as razões que me levaram a esta decisão são de ordem pessoal (ter que assinar semanalmente cheques em branco para entregá-los ao síndico do condomínio; ausência das prestações de contas de março a julho de 2020; ausência de contrato para execução de serviços com ciência do conselho fiscal, em afronta a alínea "d", do artigo 21 de nossa Convenção; etc ).

Dessa forma, ratifico minha renúncia ao cargo de Presidente do Conselho Fiscal e, nesta oportunidade, renovo meus votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

(assinatura)

  
MANOEL TEGTONIO RAMALHO

## Doc 04



**TRATÁGUAS**

João Pessoa, 13 de setembro de 2021

Ilmos. Srs.  
**CONDOMÍNIO ÁGUAS DA SERRA HARAS E GOLF**  
 Sítio Bebedouro – Zona Rural de Bananeiras  
**BANANEIRAS – PB**

Assunto: Proposta de serviços de coleta e análise laboratorial de água para consumo humano.

 com mais de vinte anos atuando no setor de tratamento e análises de águas e efluentes, somos possuidores de um corpo de profissionais altamente especializado e qualificado de acordo com as normas mais rígidas exigidas pela legislação nas áreas em que atuamos. Temos Laboratórios de análise Bacteriológica, análise Físico-Químico e de Caracterizações, onde atendemos amplamente as necessidades de nossos clientes, incluindo Pequenas, Médias e Grandes Empresas. Estamos no mercado com o que existe de mais moderno em tratamento e análise de águas.

, utilizamos em nossos laboratórios métodos analíticos rápidos e com tecnologia de ponta, o que praticamente elimina riscos de contaminação por interferência humana, oferecendo ao consumidor toda a segurança necessária ao seu diagnóstico.

- Tratamento de potabilização de água proveniente de fonte alternativa, principalmente poços, em Shoppings, Condomínios, Hospitais, Indústrias, Casas de Recepções, etc.
- Análise Físico-química e bacteriológica de Águas e Efluentes.
- Projetos e fabricação de estações de tratamentos para: remoção de cor, remoção de Manganês, remoção de Ferro, remoção da Dureza Total, Correção de pH e dessalinizadores.
- Análise de Água de Piscinas.
- Análise conforme a Resolução Normativa 05 do MS.
- Consultoria e Assessoria para Estações de Tratamento de Água (ETAS).

**• Despesa mensal com análise físico-química e bacteriológica**

☎ 99972-0369 | 98836-3046    ✉ trataguas.pb@gmail.com    📷 @trataguasoficial  
 R. Governador Antônio da Silva Fariaz, 1190 Sala A - Portal do Sol - CEP 58046-518 João Pessoa PB  
 Registro Conselho Regional de Química - Nº 0186



• Mensalmente será coletada **uma** amostra de água para análises dos seguintes parâmetros:

• Análises físico-químicas dos seguintes parâmetros: Cor, Turbidez, pH, Amônia, Alcalinidade total, Alcalinidade Parcial, Cloretos, Cloro Residual Livre, Dureza Total, Ferro, Nitrato, Nitrito, pH, Condutividade Elétrica, Potencial Redox, Salinidade, Sólidos Totais Dissolvidos e Temperatura, Coliformes Fecais, Coliformes Totais e Salmonela.

• Análises bacteriológicas de Escherichia coli e Coliformes Totais. Com a emissão dos respectivos Laudos de Análise por nossa empresa, que está devidamente registrada no Conselho Regional de Química. Os pontos de amostragem para as coletas mensais serão aleatórios, podendo ser proposto pelo cliente.

• O valor mensal para os serviços propostos de análises físico-químicas e bacteriológicas deste estabelecimento será de **RS 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais).**

Validade da proposta: 15 dias a contar desta data.  
No aguardo de uma breve resposta,  
Desde já agradecemos.  
Atenciosamente,

**TRATÁGUAS CONSULTORIA S/S LTDA.**  
CNPJ: 11.522.387/0001-62  
(83) 999720369 – 988363046  
Registro no Conselho Regional de Química nº 0186  
[www.facebook.com/TrataguasConsultoriaSsLtda](http://www.facebook.com/TrataguasConsultoriaSsLtda)  
e-mail: [trataguas.pb@gmail.com](mailto:trataguas.pb@gmail.com)  
Prof. José Augusto Costa da Fonsêca  
Sócio cotista  
Consultor Técnico Especializado em Tratamento de Água de Poço.  
Pós-graduação em Química Geral e Inorgânica – Diplomado pela Escola Superior de Guerra – Químico Industrial – Prof. aposentado que lecionou as disciplinas: Análise Físico-química de Águas, Análise Físico-química de solos e Controle e Tratamento de águas do IFPB Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia da Paraíba – Prof. Convidado das disciplinas Riscos Químicos e Agentes Químicos nas pós-graduação de Engenharia de Segurança do Trabalho das instituições: UFPB, UFCG, UNAMA (Uni. do Amazonas), UFAL e do IESP – Responsável Técnico junto a Polícia Federal pela compra de substâncias química controladas do IFPB - Consultor Industrial - Exerceu a Diretoria de Tecnologia e Pesquisa da Associação dos Profissionais da Química da Paraíba - APQPB, e-mail: [alabr@uol.com.br](mailto:alabr@uol.com.br) - Tel (xx83) 999720369 - CRQ 19200165

☎ 99972-0369 | 98836-3046    ✉ [trataguas.pb@gmail.com](mailto:trataguas.pb@gmail.com)    📱 @trataguasoficial

R. Governador Antônio da Silva Mariz, 1/90 Sala A - Portal do Sol - CEP 58046-518 João Pessoa PB  
Registro Conselho Regional de Química - Nº 0186

Doc 05



## NOTIFICAÇÃO

O Conselho Consultivo e Fiscal –CCF, do Condomínio Serra da Luz Residence Privê, através dos respectivos membros, considerando as disposições da Alinea "c)" e "e)", do Art. 20, do Regimento Interno, vêm através da presente notificar o Sr. Willians de Sousa Félix, síndico do respectivo condomínio pelos fatos e motivos a seguir delineados:

1. Considerando que o Sr. Clodomiro Morais Frazão foi síndico deste condomínio, no período de maio de 2017 até abril do ano de 2021;
2. Considerando que o Artigo 27, do Regimento Interno do Condomínio estabelece que o síndico pode optar em ficar isento da cota nominal do condomínio ou receber remuneração de ajuda de custo determinada assembleia, bem como não será isento de outras taxas ou contribuições, conforme se observa a seguir:

ARTIGO 27  
"O síndico, durante o tempo em que estiver no exercício de sua função, receberá remuneração em valor fixado pela Assembleia Geral Ordinária. OU ficará isento do pagamento da cota normal do condomínio se for condômino, mas não de outras taxas ou contribuições a que estejam obrigados todos os condôminos".

(Grifos/Destaques nossos)

3. Considerando que o Sr. Clodomiro Morais Frazão era proprietário do Lote 03, Quadra E, pelo qual era isento do pagamento da cota normal, no período em que estava como síndico deste condomínio;
4. Considerando que no dia 20/07/2017 foi aprovada em assembleia a ajuda de custo para o síndico, que na época era o Sr. Clodomiro Morais Frazão;
5. Considerando que a partir do mês de janeiro, do ano de 2019, o Sr. Clodomiro Morais Frazão passou a receber a ajuda de custo conforme consta nas prestações de conta mensais;
- 5.1. Considerando que o Sr. Clodomiro Morais Frazão, mesmo recebendo a ajuda de custo, o mesmo deixou de pagar as cotas condominiais nos meses de 02/2019; 03/2019; 04/2019; 06/2019; 07/2019; 08/2019; 09/2019; 10/2019; 11/2019; 12/2019; 01/2020; 02/2020; 03/2020; 04/2020; 05/2020; 06/2020; 07/2020; 08/2020; 10/2020; 11/2020; 12/2020; 01/2021; 02/2021; 03/2021, que constam como inadimplentes;

Condomínio Horizontal Serra da Luz Residence privê, CNPJ: 17.197.895/0001-07, Rod. PB 075, Km 00, S/N, Bairro de Areia Branca, Guarabira-PB, CEP. 58.200-000, Fone (083) 3271- 1591 / (083) 3271-3631.



6. Considerando que, o Parágrafo Primeiro, do Artigo 58, do Regimento Interno do Condomínio estabelece que a multa moratória de dois por cento (2%) sobre o valor devido, mais juros legais e correção monetária, conforme abaixo descrito:

ARTIGO 58

'O condômino que atrasar o pagamento de sua cota condominial ficará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais juros legais e correção monetária pelo índice oficial da época'.

(Grifos/Destaques nossos)

- 6.1. Considerando que a inadimplência, atualizada do Sr. Clodomiro Morais Frazão totaliza o valor de oito mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e trinta e seis centavos R\$ 8.585,36, conforme demonstrativo da dívida em anexo;
7. Assim sendo, solicita-se que o Sr. Clodomiro Morais Frazão seja notificado para apresentar defesa, sobre as referidas alegações, ou reconhecendo o equívoco cometido que faça o pagamento do devido valor supracitado, acrescido de mora, atualização e juros legais, de acordo com a legislação vigente e o Estatuto do Condomínio.

\_\_\_\_\_  
 Josinaldo Martins dos Santos Filho  
 Presidente do CCF

\_\_\_\_\_  
 Rodrigo Leone Alves  
 Conselheiro do CCF

\_\_\_\_\_  
 Kécia Maria I. Lima Toscano  
 Conselheira do CCF

CONDOMÍNIO SERRA DA LUZ RESIDENCE PRIVÉ  
AO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL  
DEFESA SOBRE A NOTIFICAÇÃO

Guarabira, 11 de agosto de 2021

Ao cumprimenta-los venho através deste prestar os devidos esclarecimentos e defesa sobre a notificação recebida, com as alegações de que na qualidade de síndico teria recebido uma ajuda de custo no período de 02/2019 á 03/2021, e por sua vez, não fiz os pagamentos das cotas condominiais desse período, que segundo este conselho tenho uma dívida por inadimplência no valor de R\$ 8.585,36.

Todavia, é importante lembrar que na assembleia realizada no dia 20 de julho de 2017 ficou aprovado que o síndico receberia o valor de 01 (um) salário mínimo vigente para custear as despesas que o síndico tivesse em função do condomínio

Na convenção – seção III – Artigo 27 - ficou aprovado que o síndico recebera o valor referente ao salário mínimo para cobrir suas despesas em favor do condomínio.

Desta forma não ficou claro que o síndico deveria escolher entre o valor referente ao salário mínimo ou a isenção da taxa condominial, até porque se forem analisar os demonstrativos de despesas o custo com despesas referente ao condomínio é alto, pois sempre houve uma grande demanda de despesas de viagem para João Pessoa e Campina Grande (Combustível e

**ARTIGO 27**

O Síndico, durante o tempo em que estiver no exercício de sua função, receberá remuneração em valor fixado pela Assembleia Geral Ordinária ou ficará isento do pagamento da cota normal do condomínio se for condômino, mas não de outras taxas ou contribuições a que estejam obrigados todos os condôminos.

**Parágrafo Único**

Não será permitida a ambos, nem mesmo ao Conselho Consultivo e fiscal a concepção de ajuda de custo, de locação ou representação a quem quer que seja, devendo cingir-se ao orçamento aprovado pela Assembleia Geral.

Alimentação), para tratar de assuntos do condomínio.

Vale ressaltar que o Art. 27 da Convenção descreve a isenção da taxa condominial ou a remuneração com um bônus pela função exercida, e não como forma de compensação dos gastos feitos para realizar serviços em nome do condomínio.

Nesse sentido, percebe a necessidade do texto que trata sobre o assunto na convenção condominial seja modificado no tempo oportuno, com a finalidade de sanar essa interpretação dúbia e ficar mais esclarecido o que realmente servirá de bonificação para o síndico, até porque a isenção da taxa condominial é uma contraprestação pelos serviços prestados na função, e não uma devolução das despesas gastas pelo síndico a serviço do condomínio, conforme decidido em assembleia.

Assim, entendo que qualquer cobrança da taxa condominial no período citado pelo conselho, está isento pelos motivos já explicado, pois não poderei ser prejudicado por mal interpretação do texto da convenção, como também a falta de esclarecimentos na assembleia que autorizou o pagamento para despesas relativas ao condomínio e não como bonificação para o síndico.

Por fim, não reconheço a dívida ora citada pelo conselho fiscal do condomínio, pelos motivos já citados e caso o conselho ainda esteja com dúvidas sobre a interpretação da convenção e da ata, além dos demonstrativos de despesas. Peço que seja convocada uma assembleia para que os esclarecimentos sejam dados a todos.



Clodomiro Morais Frazão

RECEBIDO Em 13.09.2021  
William de Souza Silva.  
SÍNDICO