

PARECER JURÍDICO Nº 003/2022

Requerente: **Administração do Condomínio Privê La Font.**

O **Conselho Jurídico** no uso de suas atribuições prevista no **art. 31 do Regimento Interno** do Condomínio Privê La Font, vem a apresentar parecer em resposta ao memorando nº 021-ADM/2022, enviado pela Administração requerendo análise quanto a anulação da obra da “**QUADRA POLIESPORTIVA e ESPAÇO DE ACADEMIA**”, aprovada na **73ª A.G.E (04/06/22)**, tal solicitação foi realizada durante a **41ª A.G.O**, de 11/06/22, do Condomínio La Font por um grupo de condôminos os quais manifestaram a necessidade de convocação de uma nova assembleia, por meio de coleta de assinaturas de $\frac{1}{4}$ dos moradores visando tornar sem efeito todas as contratações e obras aprovadas em Assembleias anteriores.

Requer ainda orientação quanto ao prosseguimento das obras de instalação da TAG, obra aprovada na **A.G.E (02/04/22)**, sendo aprovada a contratação de empresa na **73ª A.G.E (04/06/22)**, cujo contrato já estava assinado antes da **41ª A.G.O**, de 11/06/2022.

Diante do exposto, a Administração solicita PARECER a este conselho para responder às seguintes questões:

- 1- A Administração do Condomínio La Font deve paralisar as obras de instalação da TAG cuja aprovação se deu na 73ª A.G.E realizada em 04/06/2022, cuja contratação da empresa e assinatura do contrato já foram realizados?
- 2- A administração deve paralisar as obras da área de laser apresentadas e aprovadas na 73ª A.G.E?

É o breve relato...

Este Conselho Jurídico foi instado a se manifestar porquanto na **41ª A.G.O** realizada no dia **11.06.2022**, um grupo de moradores alegou supostas irregularidades na contratação de mão de obras de autônomos para realização da construção “**QUADRA POLIESPORTIVA e ESPAÇO DE ACADEMIA**”. Na ocasião

foi alegado falta de transparência no processo de contratação das obras e exigiu-se a suspensão imediata de todas as obras autorizadas em assembleias passadas.

Vale lembrar que a 41ª A.G.O (11/06/22) foi convocada para deliberar sobre:

1 – Prestação de Contas de novembro de 2021 até abril de 2022.

2 – Previsão Orçamentária 2º Semestre de 2022.

a) Comemoração do Dia das Crianças.

b) Definição de Pró-labore para a Gestão 2023/2024 (Síndico e Subsíndico).

3 – Composição de Comissão Eleitoral, eleição Síndico, Subsíndico e Conselheiros para o **biênio**: 2023/2024, eleição prevista para outubro 2022.

4 – Assuntos Gerais.

No entanto, um grupo de moradores, reivindicou nesta **41ª A.G.O (11/06/22)**, que fosse aprovada a anulação e suspensão de todas as benfeitorias deliberadas em assembleias pretéritas, mesmo sem pauta específica e quórum adequado, destoando completamente da “ordem do dia”, bem como do que prevê a Lei.

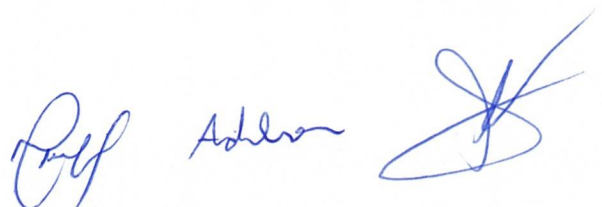
Vale informar que, somente uma decisão judicial tem o poder de impugnar as deliberações de uma assembleia, entretanto, caso o condômino se sinta prejudicado deverá reunir 1/4 dos moradores para revogar as decisões anteriores, caso não consiga, deverá sempre se valer de uma ação judicial para que o juiz declare nula tal assembleia. É o que prevê o art. 1.350 do Código Civil.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º. Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º. Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

No vertente caso não houve convocação de A.G.E por parte de ¼ dos condôminos em tempo hábil para deliberação sobre decisões tomadas em assembleias anteriores conforme preceituam os arts. 9º e 10º do Regimento Interno do Condomínio La Font.



Assim, não há amparo legal para anulação da execução de obras aprovadas em assembleias anteriores, como reivindicaram alguns condôminos na 41ª A.G.O (11/06/2022).

DA OBRA DE INSTALAÇÃO DO SISTEMA TAG NA PORTARIA

Com relação as obras da TAG, vale informar que sua proposição foi aprovada na 72ª A.G.E (02/04/22), lavrada em ATA, no item "3", que traz a seguinte redação transcrita abaixo:

(...) O Presidente colocou em votação a instalação de um sistema de TAG em que o CONDOMÍNIO INSTALA O SISTEMA e o MORADOR PAGAR A SUA TAG, dentre a possibilidade de 101 (cento e um) assinaturas na lista de aptos a votar, obteve 61 (sessenta e um) votos a favor e 05 (cinco) votos contra. ENTÃO FICA APROVADO O CONDOMÍNIO INSTALAR O SISTEMA E O MORADOR PAGAR PELA SUA TAG, SEM IMPLANTAÇÃO DE TAXA EXTRA. (...)

Posteriormente, na 73ª A.G.E (04/06/22), foi aprovada a contratação de empresa observando o edital de convocação (73ª A.G.E), que fez constar no item 2- assuntos gerais, apresentação das empresas interessadas na instalação da TAG, conforme se verifica abaixo:

2. ASSUNTOS GERAIS: Acesso a Portaria – TAG, Apresentação Igor; sem taxa Extra

BSB SECURITY	43.318,00	48
SIMPLE SERVICE	49.926,00	-
MAXIMA SEGURANÇA	50.128,00	-

Dentre a possibilidade de 82 (oitenta e dois) assinaturas na lista de aptos a votar, a empresa BSB SECURITY obteve 48 (quarenta e oito) votos a favor. A empresa SIMPLE SERVICE não recebeu votos e a empresa MAXIMA SEGURANÇA também não recebeu votos. ENTÃO FICA APROVADO EXECUTAR OS SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA DE TAG COM A EMPRESA BSB SECURITY, NO VALOR DE R\$ 43.318,00 SEM A CRIAÇÃO DE TAXA EXTRA.

Portanto, não há vícios capazes de anular ou suspender a execução das obras de instalação do SISTEMA TAG, pela **EMPRESA BSB SECURITY**, tendo em



vista a regularidade no edital de convocação da assembleia, obediência a ordem do dia e maioria dos votos. Devendo prevalecer a vontade da maioria dos moradores quanto à implementação das melhorias, visando o conforto e segurança dos condôminos.

DA QUADRA POLIESPORTIVA E ESPAÇO DE ACADEMIA

Com relação as obras da **QUADRA POLIESPORTIVA e ESPAÇO DE ACADEMIA**, tem-se que na **72ª A.G.E (04/02/22)** foi facultado aos moradores quais obras deveriam ser implementadas. Desse modo, observando a votação, a mais votada foi a **ÁREA DE LAZER**, conforme demonstrativo abaixo:


1 – QUAL OU QUAIS OBRAS VAMOS APROVAR?		
NOME OBRA	VOTO SIM	VOTOS NÃO
ÁREA DE LAZER CAMPO SINTÉTICO QUADRA POLIESPORTIVA / ACADEMIA PARQUE INFANTIL / AMPLIAÇÃO DEFINITIVA	70	4
CÂMERAS	65	-
CALÇADA DO MURO	51	11
CALÇADAS NA ÁREA CENTRAL	39	5
REVITALIZAÇÃO DAS CALÇADAS DO COMERCIO	60	-

Por maioria dos votos, foram aprovadas as obras relacionadas a área de lazer do Condomínio La Font, lavrada em ATA, senão vejamos:

(...) ENTÃO FICA APROVADO REALIZAR A ABERTURA DO PROCESSO DE OBRAS, COM ABERTURA DE CARTA CONVITE PARA A ÁREA DE LAZER QUE CONTÉM OS SEGUIMENTOS: CAMPO SINTÉTICO; QUADRA POLIESPORTIVA / ESPAÇO PARA ACADEMIA; PARQUE INFANTIL (IMPLANTAÇÃO DEFINITIVA DE NOVOS ITENS), POR SER A OBRA MAIS VOTADA DENTRE AS DEMAIS APRESENTADAS NO QUADRO DE VOTAÇÃO, QUE NA POSSIBILIDADE DE 101 (CENTO E UM) ASSINATURAS NA LISTA DE APTOS A VOTAR, OBTIVE 70 (SETENTA) VOTOS SIM A FAVOR E 04 (QUATRO) VOTOS CONTRA. (...)

Nesse passo, na **73ª A.G.E. realizada em 04/06/22**, foi aprovada a empresa contemplada e forma de pagamento por maioria dos votos, conforme se verifica no trecho lavrado em ATA daquela Assembleia, senão vejamos:

(...). O Presidente solicitou para que seja colocado os pontos primordiais para votação sendo a ordem EMPRESA A SER CONTEMPLADA - (votação individual para cada



empresa). 2. **FORMA DE ARRECADAÇÃO** a) opção 1 - Pagamento valor integral b) opção 2 - Pagamento Financiamento com aporte do fundo de reserva e conta leilão. 3. **VOTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DO USO DO APORTE FINANCEIRO DE 160.000,00 QUE CONSTA NO CAIXA DO CONDOMÍNIO.** A votação EMPRESA A SER CONTEMPLADA em que a votação para a CAP PAISAGISMO, dentre a possibilidade de 82 (oitenta e dois) assinaturas na lista de aptos a votar, obteve 40 (quarenta) votos a favor. a empresa CIVIL ENGENHARIA, dentre a possibilidade de 82 (oitenta e dois) assinaturas na lista de aptos a votar, não obteve votos. ENTÃO FICA APROVADA A CONTRATAÇÃO DA EMPRESA CAP PAISAGISMO PARA DESENVOLVER OS TRABALHOS DO CAMPO SINTÉTICO COM A PROPOSTA DE R\$ 385.400,00 (TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL E QUATROCENTOS REAIS) JÁ INCLUSO OS VALORES DOS BOLETOS, E SENDO CONSIDERADO JUNTO A APROVAÇÃO DA EMPRESA MAIS VOTADA OS VALORES DE EXECUÇÃO DIRETA DA ADMINISTRAÇÃO ATRAVÉS DE CONTRATAÇÃO DE AUTÔNOMOS PARA A CONSTRUÇÃO DA QUADRA POLIESPORTIVA NO VALOR DE R\$ 160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS) E O ESPAÇO PARA ACADEMIA NO VALOR DE R\$ 230.000,00 (DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS) PERFAZENDO O MONTANTE DE R\$ 775.400,00 (SETECENTOS E SETENTA E CINCO MIL E QUATROCENTOS REAIS).

VOTAÇÃO 1				
EMPRESA A SER CONTEMPLADA CAMPO DE FUTEBOL E O ESPAÇO MULTIUSO SERÁ EXECUTADO POR AUTÔNOMO.				
CAP PAISAGISMO	TOTAL ARRECADAR	TOTAL MENSAL	TOTAL POR UNIDADES	MENSAL POR UNIDADES
<u>Votos</u> 40	775.400,00	129.233,33	1.723,11	287,19
	886.213,20	72.621,32	1.613,81	161,38
CIVIL ENGENHARIA	TOTAL ARRECADAR	TOTAL MENSAL	TOTAL POR UNIDADES	MENSAL POR UNIDADES
<u>Votos</u> 00	945.561,00	157.593,50	2.101,25	350,21


Conforme demonstrado acima, foi definida na 72ª A.G.E realizada em 04/02/22, a obra a ser executada, já na 73ª A.G.E (04/06/22, foi posto em votação qual empresa seria contratada e exposta a possibilidade de se contratar mão-de-obra de autônomo para viabilidade das obras. Na ocasião foi aprovada a empresa, a contratação de autônomo, valores e forma de pagamento.

Assim, restou demonstrado todo o processo de aprovação e contratação de empresa para realização de obras no Condomínio La Font.


Portanto, desde que não haja impedimentos após pesquisa prévia, antes da assinatura do contrato, que inviabilizem a contratação efetiva da empresa e do autônomo, o processo de execução das obras deve seguir seu curso regular.

É o parecer.

Brasília, 08 de julho de 2022.



Alessandro Santos Magalhães
Conselho Jurídico K-06
CPF: 809.506.981-72



Adilson dos Santos
Adilson dos Santos
Conselho Jurídico G - 22
CPF: 584.198.513-00
584.198.531-00



Célio Roberto Soares da Silva
Conselho Jurídico P-19
CPF: 709.365.011-20