



Condomínio Residencial Campos De Piratininga

São Paulo, 29 de outubro de 2021.

Aos Srs. Condôminos.

Assunto: Manifesto acerca da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Conjunto Residencial Campos de Piratininga, realizada em 25 de setembro de 2021.

Senhores Condôminos, como é cediço, foi designado para o dia 25 de setembro de 2021 a Assembleia Geral Extraordinária para debate e votação dos seguintes temas:

1. Aprovação para instalação de uma academia de ginástica e musculação;
2. Aprovação de contas referentes aos meses de agosto de 2020 a julho de 2021;
3. Desativação dos salões de festas dos Blocos "B", "D", "F" e "H";
4. Reativação da moradia do Zelador no Condomínio;
5. Utilização do salão de festas do Bloco "H" para refeitório e vestiário dos funcionários;
6. Aprovação do Regulamento Interno 2021;
7. Outros assuntos de interesse do Condomínio.

Aberta a Assembleia, os presentes foram instados a se candidatarem à presidência, para dirigir os trabalhos, se candidatando o Sr. Eduardo Borges do Bloco H, Apto. 111, o qual foi eleito por unanimidade e da mesma forma a Sra. Esmeralda Aparecida do Bloco G, Apto. 73, para secretariar os trabalhos.

Como se observou da Assembleia e constou em ata, o único item da pauta **debatido e não votado**, foi o item 7 "outros assuntos de interesse do Condomínio".

Na citada data, o Sr. Eduardo, como presidente, fez explanações acerca da possibilidade/viabilidade de discussão e votação dos temas previamente agendados, expostos nas convocações dos Condôminos, direcionando aos Condôminos perguntas técnicas acerca de termos Jurídicos e instrumentos legais, tais como: "Os presentes sabem o significado da palavra assembleia?" E ainda: "Os Condôminos sabem o que é Código Civil?"

Em suma, fez explanações que apenas tumultuaram a Assembleia de moradores e nenhum item da pauta foi devidamente exposto ou votado.

É importante destacar a figura do Síndico em um condomínio. O Síndico jamais pode submeter sua vontade particular aos interesses do condomínio, pelo contrário, se o Síndico for morador, como ocorre no nosso Condomínio Residencial Campos de Piratininga, este deve, tal



qual todos os demais condôminos, sem exceção, apresentar suas sugestões para debate e, sendo o caso, posterior votação em assembleia seguinte a ser designada com as formalidades legais.

No caso dos assuntos carreados para deliberação e votação na Assembleia Geral Extraordinária que deveria ter ocorrido em 25.09.2021, a qual após horas de explanação técnico-jurídica do Sr. Eduardo foi cancelada, tais assuntos foram previamente debatidos com os conselheiros, subsíndicos e também sugestões de outros Condôminos apresentados ao Síndico, sendo então levados à Assembleia de Condôminos para votação.

É importante frisar que, embora o Condomínio Residencial Campos de Piratininga não conte com uma Assessoria Jurídica permanente, o Condomínio conta com escritórios de Advocacia para consultas específicas, bem como ingresso de ações judiciais, como a famigerada ação em que houve a restituição de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) aos cofres do condomínio.

Diante de tal empecilho colocado pelo Sr. Eduardo, enquanto presidente da assembleia, ao debate e votação dos temas previamente estabelecido nas convocações, o Condomínio, através de seu Síndico, submeteu a ata elaborada aos advogados para análise e verificação do ocorrido.

Preliminarmente, foi constatado pelos advogados que, de acordo com o Código Civil e Convenção do Condomínio, de fato, as prestações de contas devem ser realizadas em AGO – Assembleia Geral Ordinária, previamente convocada, apenas para discussão desse tema, podendo, apenas, se o caso, ser realizada em conjunto a eleição para síndico, desde que previamente convocado para tal ato, sendo aconselhado que sejam realizadas assembleias distintas.

Assim, de fato, tal assunto deveria ter sido retirado de pauta, devendo os demais temas serem debatidos e levados à votação.

Nesse sentido, embora, conforme sempre foi costumeiro a votação e aprovação das Contas em Assembleia Geral Extraordinária, as contas anteriores, votadas e aprovadas nesse tipo de assembleia, não contém vícios, pois tudo correu de acordo com o quórum estabelecido, devendo, porém, passar a ser votada em AGO.

Ao presidente da Assembleia cabe e caberia apenas analisar essa questão prejudicial, comunicando aos presentes, bem como relatando a exclusão do assunto da pauta para posterior convocação.

Não cabe ao presidente, porém, fazer questionamentos ou juízo de valores acerca dos temas, pois ali ele deve ser imparcial, podendo, se o caso, o fazer como Condômino, mas fora do cargo de presidente da Assembleia, pois ao contrário, ao invés de cumprir seu papel como mediador e garantidor da ordem, causou tumulto e impediu de serem debatidos e votados temas de interesse dos Condôminos.



Quando possibilitado aos Condôminos falarem sobre os temas, como por exemplo “desativação de salões de festa”, estes o fizeram, expondo suas visões como prós e contras, podendo ser votado e não sendo aprovado, tal tema sairia de pauta para não mais entrar, a menos que por vontade dos condôminos.

Apenas para colocar uma pá de cal sobre a celeuma trazida pelo Sr. Presidente da Assembleia quanto ao artigo 1.351 do Código Civil, que diz: “Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.”, este síndico consultou verbalmente os advogados que defenderam o condomínio, os quais esclareceram da seguinte forma:

#### Sobre o artigo 1.351, do Código Civil

O artigo 1.351, do Código Civil, estabelece a dependência específica de aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos para alteração da Convenção do Condomínio, já a destinação do edifício ou da unidade imobiliária dependerá a aprovação por unanimidade, ou seja, de todos os Condôminos.

A Convenção do Condomínio é o documento legal maior do condomínio, não podendo ser contrário à Constituição Federal e ao Código Civil, não podendo também prever atos contrários às legislações vigentes ou atos tipificados como crimes. Estando a Convenção em consonância com os dispositivos legais é ela quem rege esse mundo condominial.

A destinação do edifício, no caso do Condomínio Residencial Campos de Piratininga é destinação residencial-mista, onde segundo a convenção só pode ser alterado para comercial com a aprovação mínima de 2/3 da totalidade dos condôminos. Todavia, segundo o Código Civil, a alteração da destinação do edifício, só é possível mediante assinatura da totalidade dos condôminos. Assim, tendo em vista que a Convenção está em desacordo com o Código Civil, para a modificação da destinação será necessária a totalidade dos condôminos, devendo seguir estritamente o que determina a legislação.

O mesmo ocorre para a modificação da unidade imobiliária, que deverá seguir as normas do Código Civil, ou seja, mediante aprovação da totalidade dos condôminos.

#### Sobre a implantação da academia

A implantação de academia, podendo ter fins comerciais, desde que seja destinada exclusivamente aos moradores, não há óbice à sua implantação, desde que implantada em área permitida pela planta do condomínio a qual contempla áreas para essa destinação.

Vale destacar que a possibilidade de implantação da citada academia, de forma onerosa para os condôminos, está prevista no Memorial de Instituição e Convenção do Condomínio na Cláusula 7.4 que assim disciplina: “7.4- **ÁREA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS –**



área destinada a implantação de comércio e serviços destinados ao atendimento do conjunto residencial, conforme destacado na planta 02/05 do projeto aprovado.”

#### Sobre a desativação dos salões de festa

A desativação de salões de festa dos blocos, desde que não haja destinação comercial para os salões, podem ser realizados, mediante aprovação do quórum necessário para alteração do Regulamento Interno, uma vez que no inciso I, da cláusula 12, do citado Regulamento interno, prevê expressamente qual a destinação dos salões de festa.

Nesse sentido, tanto para implantação da academia e desativação dos salões de festa não dependem de quórum qualificado, ou seja, pode ser aprovado ou não através da maioria simples dos presentes, desde que respeitados os tempos de primeira e segunda convocações prevista na Convenção do Condomínio.

#### Sobre o apartamento destinado ao zelador

Acerca do apartamento destinado ao zelador, no entendimento dos advogados, não há que se falar sequer em votação, uma vez que consta sua existência e destinação do artigo 2º da Convenção do Condomínio e também no citado Memorial de Instituição e Convenção do Condomínio na Cláusula 9.3.1.2. consta o Seguinte: “**9.3.1.2 – PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO ‘H’** – Os Blocos “H” terá no pavimento térreo: 02 (duas) salas destinadas a medidores, área de pilotis, 02 (dois) W.C., hall dos elevadores (para instalação dos elevadores), caixa de escada **e apartamento do zelador do conjunto, composto de 03 (três) dormitórios, sala, varanda, banheiro, cozinha e área de serviços**”.

Logo, para alterar a destinação desse apartamento, desde que permaneça como unidade residencial, seria necessária a aprovação de ao menos 2/3 dos condôminos, o que ensejaria na alteração da Convenção Condominial, se for alterar a destinação do objeto da unidade, seria necessária a votação por unanimidade, assim, não se falando em alteração e havendo a previsão do apartamento do zelador, entendemos ser desnecessária votação para definir se deve ou não autorizar a moradia do zelador cuja previsão é cristalina.

Vale destacar que os apontamentos feitos não ferem o inciso II, do §1º, do artigo 22, da Convenção do Condomínio, que prevê votação unânime para aprovação do aspecto arquitetônico que **repercutam em todas as partes visíveis do lado exterior ou destinação das unidades autônomas**, que são os apartamentos, pois são coisas distintas.

Diante do que foi apontado pelos advogados, como se observa, a explanação feita pelo Sr. Eduardo, enquanto Presidente da Assembleia ocasionando na discussão direcionada dos assuntos conforme seu interesse, pois fez considerações acerca de sua interpretação particular dos regramentos, feriram o artigo 23 da Convenção do Condomínio, pois ao impedir a votação de temas permitidos, sob a premissa de interpretação própria sob o tema, fez prevalecer



## Condomínio Residencial Campos De Piratininga

sua vontade sobre a vontade da Assembleia, devidamente convocada, onde poderia se abster do cargo da presidência, expor sua opinião e deixar que a assembleia deliberasse sobre aprovação ou não e, caso discordasse, poderia se socorrer do poder judiciário para buscar o que entendesse cabível.

Feitas tais considerações, após as orientações dos advogados consultados pelo condomínio, este Síndico decidiu por realizar nova convocação para a Assembleia Geral Extraordinária – AGE, onde constarão os temas a serem deliberados, nas estritas premissas definidas pelo artigo 18 da Convenção de Condomínio, bem como, para prestação de contas, a ser realizada em Assembleia Geral Ordinária – AGO, também nas estritas premissas da Convenção do Condomínio em seu artigo 16, cujas convocações estarão nos exatos termos que preceituam os artigos 19 e seguintes da Convenção do Condomínio, as quais, nesses casos em específico, serão acompanhadas pelos advogados do condomínio, afim de que seja possibilitado verificar se tudo transcorreu nos exatos termos legais e regulares.

É cediço que esta administração tem trabalhado para dar aos Condôminos do Condomínio Conjunto Residencial Campos de Piratininga todo conforto possível, baixando custos, fazendo economia e buscando receitas, tudo para deixar nosso condomínio mais valorizado, em especial para nós, moradores, que é quem de fato usufruirá de tudo, sempre zelando pelo diálogo aberto e cordial.

Temos de considerar que nosso condomínio tem 8 prédios, onde nos torna mais populosos que muitos bairros, por isso, devemos sempre ser cordiais, apresentar nossas queixas e anseios particulares aos subsíndicos, conselheiros e também à este síndico, que sempre têm as portas de sua sala aberta para receber a todos, dialogar, demonstrar contas, enfim, buscar equalizar todos os problemas, como tem feito de forma transparente nesta gestão.

É de bom tom enfatizar que todos os assuntos a serem colocados em pauta nas assembleias foram debatidos com os subsíndicos e conselheiros, sendo essencial que os moradores de cada bloco se organizem, ao menos uma vez por mês, para que possam apresentar propostas a serem analisadas e, sendo o caso, levadas à assembleia para discussão e aprovação.

O Condomínio Conjunto Residencial Campos de Piratininga não é o conjunto de prédios, o Condomínio Conjunto Residencial Campos de Piratininga é o conjunto de moradores, é você!

Vamos trabalhar juntos para deixar nossa CASA cada dia melhor!

**ALEXANDRE M. CARVALHO**  
**Síndico do Condomínio Conjunto Residencial Campos de Piratininga**