

Florianópolis/SC, 15 de outubro de 2021.

Aos Ilmos. Srs. Condôminos

Condomínio Complexo Turístico IL Campanario.

Ref. Convocação para 25.06.21 do denominado Conselho de Administração.

Na qualidade de síndico do Condomínio Complexo Turístico IL Campanario, venho à presença de vossas senhorias, apresentar esclarecimentos sobre os itens pautados em convocação do denominado Conselho de Administração, para que não reste qualquer dúvida acerca dos atos de administração deste síndico, com os préstimos auxílios da assessoria administrativa e jurídica, bem como da respectiva auditoria contábil externa.

Primeiramente cabe ressaltar que tal órgão criado por suposto grupo de condôminos, não é órgão oficial do condomínio, visto que não previsto na convenção Condominial. Portanto, tenha-se o mesmo como, apenas, Grupo de condôminos.

O condomínio IL Campanario é administrado por um síndico, eleito legitimamente em assembleia geral, o qual é assessorado por um Conselho consultivo e Fiscal, devidamente eleito, também, em assembleia geral.

Sobre os itens da citada convocação:

1. Leitura e aprovação da Ata da Assembleia anterior;

Resposta: Prejudicado

2. Informação acerca dos processos judiciais que envolvem o Condomínio direta ou indiretamente por atos e omissões do GRUPO HABITASUL, notadamente aquele referente a “moeda verde” e os que foram postos em face da APROPIC, do CONDOMÍNIO, Sr. Pedro de Queiroz e Queiroz Administradora de Imóveis, dentre outros;



Resposta: Como já informado a todos os condôminos, as ações envolvendo a chamada operação Moeda Verde foram todas julgadas e decisões transitadas em julgado, ficando afastada, em definitivo, a hipótese de demolição do IL Campanario. Quanto à ação civil pública envolvendo a questão do canal de drenagem no terreno, teve sua sentença em primeiro grau julgada totalmente improcedente, tendo havido recurso ao Tribunal Superior por parte do MPF, que aguarda contrarrazões e posterior julgamento.

3. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante as reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposos a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, ACERCA DO DESCUMPRIMENTO DO CONTIDO NO ITEM 5.1 DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 12.12.2020, CONVOCADA PELA APROPIC, segundo acordo judicial homologado em juízo, notadamente quanto “a impossibilidade das empresas ligadas ao Grupo Econômico Habitasul, seus sócios, gerentes, prepostos e parentes de sócios até 5º grau de parentesco votar em causa própria, ou em assuntos cuja participação de qualquer das empresas do Grupo Econômico participe direta ou indiretamente”, diante da efetiva participação do Sr. Síndico na orientação expressa e pessoal realizada em plena Assembleia Geral Extraordinária que resultou no exercício do voto – vedado por decisão assemblear – pelos representantes legais da JIAH que resultou na escolha direta e influenciou no resultado da referida escolha, em favor da empresa Arquivo Contabilidade, tudo conforme vídeos, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denúncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, III, in fine, da Convenção Condominial;

Resposta: Este síndico não determina qualquer direito ou não de voto por qualquer condômino; a assembleia é soberana para votar e aprovar ou não determinado item pautado.



4. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, ACERCA DO DESCUMPRIMENTO TAMBÉM PELA ATUAL GESTÃO DO CONTIDO NO ITEM 5.2 DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 12.12.2020, CONVOCADA PELA APROPIC, segundo acordo judicial homologado em juízo, notadamente quanto “as gravíssimas irregularidades DENUNCIADAS NA AGO DE 05.06.2021, consoante extrai-se do documento então reproduzido e que segue anexo, que neste particular dão conta do uso ilegal, indevido e não-autorizado de aproximadamente R\$ 369 mil reais do FUNDO DE RESERVA, tudo conforme prova documental, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente

<https://zoom.us/j/93841855240?pwd=RGE2dkR4SytxRGJ4ZEJBRI9QN2NVZz09>

denúncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, II, III, V, in fine, VIII, X, XI, XIV da Convenção Condominial;

Resposta: Não foram encontradas inconsistências relativamente a esse tema. Todas as deliberações relativamente a recursos dos fundos do condomínio, são, sempre, autorizados pelo conselho consultivo e fiscal e aprovados em decisão assemblear. Para que se possa prestar os esclarecimentos solicitados, necessário se faz o detalhamento das alegadas irregularidades, e quais as rubricas orçamentárias foram utilizadas e os valores dos recursos reclamados. Estamos à disposição de qualquer condômino para os esclarecimentos devidos. No entanto, ressalta-se que o total de gastos de 2021 no fundo de reserva foram parcelas de ações aprovadas em 2019 para execução em 2020. Porém, com a questão da pandemia, algumas parcelas acabaram por ser pagas em 2021. Os investimentos propostos na AGE de 12/12/2020 para o ano de 2021 previam duas alternativas, ou uso do fundo de reserva ou rateio, tendo esta última sido aprovada.



Abaixo quadro demonstrativo dos itens onde foram utilizados recursos do fundo de reserva.

Motivo/Item	Despesa (R\$)	Autorização para uso
Cadeira de Rodas	1.500,00	Emergencial - não prevista
Deck Entre as torres	42.326,00	Sindico
Duchas Uhs	7.297,60	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Enxoval	142.785,04	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Escada deck + Preventiva e corretiva de	6.960,00	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Frete	688,13	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Iluminação Espaço Alegro	555,60	Emergencial - não prevista
Lampadas Led para torre	2.500,00	Emergencial - não prevista
Manut, Elevadores	17.918,25	Emergencial - não prevista
Móveis Decks Piscinas	43.294,72	Conselho Consultivo e Fiscal
Móveis para sacadas - Reembolso propri	10.220,53	Verificar
Munck Container da Praia	455,00	Conselho Consultivo e Fiscal
Processo trabalhista	5.462,50	Emergencial - não prevista
Revisão preventiva e corretiva aptos	24.882,14	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Sensores de nível	8.633,70	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Sinistro Vendaval	5.140,04	Verificar
Tapetes áreas sociais	883,30	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Troca das TVs	598,90	AGO 08/12/2018
Troca de Lampadas para Led	6.200,00	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Troca emergencial de bloco de válvulas	2.108,52	AGO 07/12/2019
Utensilios de Limpeza	577,80	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
330.987,77		

5. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, ACERCA DO DESCUMPRIMENTO TAMBÉM PELA ATUAL GESTAO, MUTATIS MUTANDI, DO CONTIDO NO ITEM 5.2 DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 12.12.2020, CONVOCADA PELA APROPIC, segundo acordo judicial homologado em juízo, notadamente quanto “as gravíssimas irregularidades DENUNCIADAS NA AGO DE 05.06.2021, consoante extrai-se do documento então reproduzido e que segue



anexo, que neste particular SEM PREJUÍZO DO ITEM ANTERIOR, “identificam algumas inconsistências” em contas que eram para ser pagas pelo “fundo de

manutenção” no montante aproximado de R\$ 162.500,00, tudo conforme prova documental, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denuncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, II, III, V, in fine, VIII, X, XI, XIV da Convenção Condominial;

Resposta: Não foram encontradas inconsistências relativamente a esse tema. Todas as deliberações relativamente a recursos do fundo de manutenção do condomínio, são, sempre, autorizados pelo conselho consultivo e fiscal e aprovados em decisão assemblear. Para que se possa prestar os esclarecimentos solicitados, necessário se faz o detalhamento das alegadas irregularidades, e quais as rubricas orçamentárias foram utilizadas e os valores dos recursos reclamados.

CONSOLIDAÇÃO FUNDO DE MANUTENÇÃO		
Motivo/Item	Despesa (R\$)	Autorização para uso
Base aluminio ombrelones	937,50	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Cadeira de praia reclinável	12.241,50	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Coleta de vidros Comcap	485,00	Verificar
Compra de Uniformes	9.160,46	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Conserto de Bombas e motores em geral	4.268,34	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Conserto de forros	2.848,00	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Conteiner residuos	4.303,40	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Corrimões	1.749,28	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Corrimões Torre e Ferragem Boulevard	1.281,17	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Deck complementar na torre 3 sobre a manutenção	13.800,00	Sindico
Desentupimento esgoto - emergencial	1.959,45	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Goteiras torres, telhas e pinturas	4.306,50	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Gradis sacada e novo deck	4.864,95	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Instalacao janelas, tetos, divisórias, sala jogos	6.129,60	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Janela Container e estruturas de ferro	6.246,25	Autorizado Conselho
Limpeza caixa de gordura	5.217,83	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Limpeza de foto e esgoto pluvial	4.683,90	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Manutenção de chiler	4.913,23	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Manutenção preventiva geradores	43.813,81	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Máquina de Lavar - Lavanderia	1.603,60	Emergencial - não previsto
Material para climatização	420,70	Verificar
Molas para portas	1.014,04	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Pintura áreas sociais	1.548,45	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Pintura e muretas garagem	5.394,00	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Pintura garagens	4.065,24	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Reparo em motor elétricos	1.833,33	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Restauração de mobiliários de áreas sociais	8.297,25	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Serralheria áreas sociais	1.700,85	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Tabeiras portas e Paineis corredores	14.659,50	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Tapetes torres	883,30	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020
Tinta para Portas de Aptos	1.985,55	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Totens áreas sociais	3.058,38	AGO 07/12/2019 - ratificação 28/10/2020 para execução 2020 e AGO 12/12/20 com ratificação em 27/03/2021, para 2021
Tratamento infiltrações apartamentos	870,00	Verificar
Ventiladores Refetório	144,00	Emergencial - não previsto
Ventiladores Vestibulos e espaço kids	371,80	Emergencial - não previsto
Verificar documento	15.490,38	Verificar
	196.550,54	



6. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, ACERCA DO DESCUMPRIMENTO TAMBÉM PELA ATUAL GESTAO, MUTATIS MUTANDI, DO CONTIDO NO ITEM 5.2 DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 12.12.2020, CONVOCADA PELA APROPIC, segundo acordo judicial homologado em juízo, notadamente quanto “as gravíssimas irregularidades SUBMETIDAS E APRESENTADAS PELA PRESTADORA DE SERVIÇOS TERCEIRIZADA DAIANE SEEMANN MENEZES, consoante extrai-se do documento então reproduzido e que segue anexo, que neste particular SEM PREJUÍZO DOS ITENS ANTERIORES, AUTORIZOU, TRANSFERIU OU POR SUA OMISSÃO NO CUMPRIMENTO DO DEVER DEIXOU TRANSFERIR EM 26.03.2021, O VALOR APROXIMADO DE R\$ 14.000,00 PARA A CONTA DO POOL HOTELEIRO (PESSOA JURIDICA DISTINTA DO CONDOMINIO) PARA SOMAR AO SALDO APROXIMADO DE R\$ 1.500,00 EXISTENTE EM 26.03.2021 NAQUELA CONTA E SIMULAR PAGAMENTO DE JUROS DE MORA DEVIDOS PELO POOL HOTELEIRO DECORRENTE DO USUAL ATRASO NO PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS POR ESTE ADMINISTRADA, TUDO FEITO COM O OBJETIVO DE OBTER-SE VANTAGEM ILÍCITA EM FAVOR DO GRUPO HABITASUL E A SI PRÓPRIO ENQUANTO MEMBRO DO POOL, A FIM DE SIMULAR ADIMPLEMENTO INTEGRAL DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS, PARA ALCANÇAR DIREITO DE VOTO NA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE APROVAÇÃO DE ORCAMENTO E OUTRAS MEDIDAS DE EXTREMA RELEVANCIA COMO O ITEM 5 DA MESMA PAUTA DE ASSEMBLEIA, O QUE, EM TESE, CARACTERIZA OS CRIMES DEFINIDOS NO ART. 171 E 299 DO CODIGO PENAL, tudo conforme prova documental, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denuncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr.



Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, II, III, V, in fine, VIII, X, XI, XIV da Convenção Condominial, para além de, em tese, configurar os crimes tipificados nos artigos 171 e 299 do Código Penal;

Resposta: O fato realmente existiu, porém involuntário. Foi um equívoco por parte da funcionária encarregada, tendo sido corrigido imediatamente quando constatado, e os recursos devolvidos com os devidos acréscimos de juros e correção, corretamente.

7. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, ACERCA DO DESCUMPRIMENTO TAMBÉM PELA ATUAL GESTAO, DE ENCAMINHAMENTO OBJETIVO DO CONTIDO NO ITEM 5.3 DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 12.12.2020, CONVOCADA PELA APROPIC, segundo acordo judicial homologado em juízo, notadamente quanto aos “encaminhamentos para declaração de nulidade da “assembleia virtual” promovida pela anterior gestão em Outubro de 2020; tudo conforme prova documental, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denuncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, III, in fine, da Convenção Condominial;

Resposta: na assembleia de 12/12/2020 foi deliberado pela postergação do assunto "declaração de nulidade da 'assembleia virtual' promovida pela gestão anterior em outubro de 2020", e assim foi feito, conforme se verifica no edital de Convocação para a reunião de 30/01/2021. Logo, cumpriu este síndico o deliberado pela assembleia.



8. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança

públicas e judiciárias competentes, ACERCA DO DESCUMPRIMENTO TAMBÉM PELA ATUAL GESTÃO, DE ENCAMINHAMENTO OBJETIVO DO CONTIDO NO ITEM 5.4 DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 12.12.2020, CONVOCADA PELA APROPIC, segundo acordo judicial homologado em juízo, notadamente quanto sua omissão, negligência e obstrução à realização dos trabalhos da referida Comissão Mista de Inquérito, tudo conforme prova documental, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denúncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, III, in fine, da Convenção Condominial;

Resposta: Na assembleia de 12/12/2020 foi deliberada pela postergação do assunto “comissão disciplinar”, sendo então levado para a assembleia subsequente, realizada em 30/01/2021, conforme se verifica no respectivo Edital de Convocação. Desta forma, na citada assembleia foi eleita a “comissão disciplinar” formada pelo Conselho Consultivo e Fiscal e a Sra. Rosane Rosseto Bittencourt. Lembro que todos os membros do Conselho, titulares e suplentes, renunciaram aos cargos.

9. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, ACERCA DA MANIFESTAÇÃO VERBAL E ATOS PROPRIOS QUE EXPÕE SEU DESRESPEITO A LEGITIMIDADE DE SEU MANDATO OUTORGADO PELA COMUNHÃO DOS VOTOS DE SEUS ELEITORES “UNIDOS” EM OPOSIÇÃO HISTÓRICA AO CONFLITO DE



INTERESSES E GESTÃO DO GRUPO HABITASUL, FERINDO OBJETIVAMENTE A FINALIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE 12.12.2020, CONVOCADA PELA APROPIC, segundo acordo judicial homologado em juízo, notadamente quanto aos “porquanto para além de em palavras de baixo calão negar-se a submeter-se a obediência ao compromisso firmado com seus constituintes expressamente declarou sequer respeito a própria Soberania da Assembleia Geral

Ordinária de 12.12.2020 e quaisquer outras convocadas e, portanto, a própria soberania da reunião dos condôminos sob assembleia ou comissões e conselhos por ela aprovados segundo os respectivos itens de pauta que as constituíram, tudo conforme prova documental (em especial de áudio e ata notarial), depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denuncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, I, II, III, in fine, VIII, XIII e XVI da Convenção Condominial;

Resposta: Inexistem atos ou fatos que venham a ser contrários ao deliberado nas assembleias do condomínio por este síndico. Todas as deliberações das assembleias gerais são cumpridas pelo síndico, no que lhe couber.

10. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes , ACERCA DA MANIFESTAÇÃO VERBAL E ATOS PROPRIOS QUE EXPÕE SEU DESRESPEITO A SOBERANIA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO DIA 27.03.2021, NOTADAMENTE QUANTO A NEGATIVA DE SUBMETER-SE AS DISPOSIÇÕES DO ITEM 5, PARTE FINAL, DA PAUTA APROVADA PELA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS (HIPÓTESE PROVÁVEL COM A EXCLUSÃO DOS VOTOS DOS POOLISTAS INADIMPLENTES, CONFORME RETIFICAÇÃO APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 05.06.2021, OU SEGURAMENTE



INCLUSIVE MAIS DE 2/3 DOS PRESENTES, isso apenas para ad argumentandum, afastar o já insustentável argumento de quórum qualificado); mesmo tendo ele próprio votado favoravelmente (embora também inadimplente) e tenha ele próprio convocado e aprovado A UNANIMIDADE à sua expressa inclusão em Pauta do modo como incluso e aprovado, em 05.03.2021 no âmbito de competência do próprio Conselho de Administração (conforme Ata de Reunião Geral Extraordinária do Condomínio), ou seja, “RATIFICAÇÃO da outorga dos poderes constantes nos Capítulos VI e VII da

Convenção Condominial ao Síndico e AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO EM SUBSTITUIÇÃO A ADMINISTRADORA ANTERIOR” e DE OBSTRUIR DE TODA FORMA E MODO POSSÍVEL A REUNIÃO SOBERANA E INDEPENDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO OU TAMBÉM DENOMINADO DE “COLEGIADO”, POR ELE PRÓPRIO CONVOCADO EM OUTRAS 6 (SEIS) OCASIOES ANTERIORES A 27.03.2021, nas quais inclusive sugeriu até mesmo local e sede própria para as atividades do referido Colegiado; promoveu “visita técnica com alguns membros do “COLEGIADO”, sugeriu a designação de auditor para “ser os olhos do COLEGIADO daqui em diante” apresentou o “acompanhamento das demandas do COLEGIADO”, tudo conforme prova documental (em especial de áudio e ata notarial), depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denuncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, I, II, III, in fine, VIII, XIII e XVI da Convenção Condominial;

Resposta: O tema foi judicializado, devendo ser aguardada a definição pelo judiciário, o que desqualifica qualquer entendimento diferenciado por este síndico. Na convenção condominial não existe o órgão denominado Conselho de Administração e nem foi pautado tal assunto, que deveria, caso pautado, ter aprovação por 2/3 dos condôminos, por se tratar de alteração da convenção.



11. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes , ACERCA DA MANIFESTAÇÃO VERBAL E ATOS PROPRIOS QUE EXPÕE SEU DESRESPEITO A SOBERANIA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO DIA 30.01.2021, NOTADAMENTE QUANTO A NEGATIVA DE SUBMETER-SE AS DISPOSIÇÕES DO ITEM 2, PARTE FINAL, DA PAUTA APROVADA PELOS CONDÔMINOS, NOTADAMENTE EM NÃO RECONHECER – AO REVES DO QUE FEZ

EXPRESSAMENTE INCLUSIVE O PROPRIO PODER JUDICIARIO EM AÇÃO MOVIDA PELO GRUPO HABITASUL DE SEU PLENO CONHECIMENTO E CIÊNCIA – A ATIPICIDADE E ANTIJURIDICIDADE DE MANTER SOB QUALQUER TÍTULO DE “ADMINISTRAÇÃO” QUALQUER MEMBRO DO GRUPO HABITASUL; tudo conforme prova documental (em especial de áudio e ata notarial), depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denuncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, I, II, III, in fine, VIII, XIII e XVI da Convenção Condominial;

Resposta: As relações do condomínio para com a JI Administração Hoteleira Ltda. decorrem da convenção e do contrato de administração em vigor.

12. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, notadamente diante da omissão na já deliberada



determinação de contratação de escritório de advocacia para a recuperação dos valores do sistema S, devendo ser responsabilizado pelas parcelas prescritas ao menos desde a data de sua aprovação pela soberana Assembleia Geral Extraordinária de 30.01.2021, também especificamente convocada para tal fim, tanto mais quando remunerado RETROATIVAMENTE para o cumprimento de suas responsabilidades, desde 12.12.2020, tudo conforme prova documental (em especial de áudio), depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denuncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, I, II, III, in fine, VIII, XIII e XVI da Convenção Condominial;

Resposta: Este síndico não deu andamento no assunto em face de decisão do STJ suspendendo o trâmite de todos os processos pendentes, O tema foi afetado para julgamento sob o rito dos Recursos Repetitivos. Sendo assim, o assunto aguarda definição do STJ para posteriormente ser efetivada a contratação de advogado para o tema específico.

13. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposos a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, notadamente diante da questionável omissão NA EFETIVAÇÃO DO ITEM 7 - determinação de implementação da facilidade MARKET4U, aprovado a unanimidade na REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMINIO – CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, realizada em 19.02.2021, PRESUMIDAMENTE justificada na INCONTROVERSA RECENTE AFINIDADE DO SÍNIDICO AO GRUPO HABITASUL E SEU RUMO A OPOSIÇÃO DA TOTALIDADE DE SEUS PRÓPRIOS CONSTITUÍNTES, porquanto a quebra do monopólio na aquisição de produtos de A&B e a abertura de livre concorrência apesar de evidentemente favorecer aos condôminos e seus convidados e hóspedes prejudica



exclusivamente ao restaurante em propriedade do Grupo Habitasul e locado a outra empresa do mesmo Grupo (JIAH), financiada às custas da exploração de “poolistas” investidores ocultos sob o sistema de SCP, tudo conforme prova documental, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denúncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, I, II, III, in fine, VIII, XIII e XVI da Convenção Condominial;

Resposta: A posição de grupo de condôminos se trata de uma sugestão, porém a competência decisória cabe a este síndico, ou de assembleia específica.

14. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposos a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, notadamente diante das questionáveis, imorais e, em tese, ideologicamente falsas, declarações prestadas no exercício de suas funções NOTADAMENTE QUANTO A OMISSÃO E FALTA COM A VERDADE ACERCA DA FORMA, RITO E PLENO CONHECIMENTO E DEFESA DO CONTEÚDO DA APROVAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DO SUB-SÍNDICO AO TEMPO DA APRESENTAÇÃO DO NOVO ORÇAMENTO DE 2021, E SUA APROVAÇÃO UNÂNIME PELOS MEMBROS DO COLEGIADO, INCLUSIVE CONSELHEIROS CONSULTIVOS E FISCAIS, E PELA ASSEMBLEIA GERAL DE 27.03.2021, tudo conforme prova documental, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denúncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, I, II, III, in fine, VIII, XIII e XVI da Convenção Condominial e, em tese, do tipo previsto no art. 299 do Código Penal;

Resposta: Esse assunto foi judicializado, devendo aguardar decisão do Poder Judiciário.



15. Discussão e deliberação e instauração de processo administrativo para apuração da responsabilidade civil e criminal diante das reiteradas desobediências e descumprimento do Sr. Síndico, mediante ato omissivo ou comissivo, doloso ou culposo a ser apurado no âmbito do Conselho Fiscal e principalmente no âmbito da Comissão Mista de Inquérito, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, notadamente diante da OMISSÃO OU PARTICIPAÇÃO DOLOSA na permissão de retirada/subtração de um considerável número de bicicletas, em excelente estado de observação, por ato de terceiro estranho ao Condomínio, SEM QUE TENHA O MESMO APRESENTADO QUALQUER PROVA MÍNIMA DE PROPRIEDADE DOS REFERIDOS BENS MÓVEIS, QUE PELO DECURSO DO TEMPO JÁ PERTENCIAM INTEGRALMENTE AO CONDOMÍNIO, MEDIANTE USUCAPIÃO (MAIS DE 3 (TRÊS) ANOS), avaliadas aproximadamente no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), tudo conforme prova documental, depoimento pessoal e prova testemunhal que sustentam e sustentaram a presente denuncia, fundada no artigo 6º, alínea “b” da Convenção Condominial, sem prejuízo da aferição e averiguação de outros atos incompatíveis, porquanto configurado, em tese, violação direta pelo Sr. Síndico da obrigação que lhe é imposta pelo artigo 30, I, II, III, in fine, VIII, XIII e XVI da Convenção Condominial e, em tese, do tipo previsto no art. 299 do Código Penal;

Resposta: Tratava-se de um prestador de serviços de aluguel de bicicleta de um terceiro, que mantinha esse serviço aos hóspedes e proprietários, e as deixava estacionadas na garagem do condomínio. Serviço era sem qualquer remuneração ao condomínio, apenas facilidade aos proprietários e hóspedes. Ele desistiu dos serviços quando a ele foi solicitado pelo subsíndico que o serviço aos proprietários fosse gratuito. Ele disse que não compensava e suspendeu os serviços, levando os bens que eram de propriedade dele.



16. Discussão e deliberação e aprovação nesta data - garantido a ampla defesa e ao contraditório – para, somente após o prazo de 15 (quinze dias) para resposta dos investigados, e, preferencialmente, mediante parecer fundamentado e independente de ambos – Conselho Fiscal e Comissão Mista de Inquérito – e parecer do Advogado do Condomínio Contratado e Ratificado em Assembleia Geral Soberana, DELIBERAR QUANTO CONVOCAÇÃO DO PRESENTE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, para DISCUTIR E VOTAR PELO AFASTAMENTO PROVISÓRIO DO SR. SÍNDICO ANTONIO DILMAR MONARIM E DO REPRESENTANTE DA SRA. CONSELHEIRA FISCAL E CONDÔMINA CAMILA, REPRESENTADA PELO SR. RICARDO PEREIRA POR PERÍODO NÃO SUPERIOR A 180 (CENTO E OITENTA DIAS), MESMO PRAZO EM QUE DEVEM SER CONCLUÍDOS OS RESPECTIVOS PROCESSOS E SUBMETIDOS A ASSEMBLEIA GERAL ESPECIFICAMENTE CONVOCADA PARA TAL FIM, vedados os votos dos DENUNCIADOS e DO DENUNCIANTE, e desde logo das procurações que lhes foram outorgadas, advertidos todos os condôminos de não frustrar de modo algum a soberania e imparcialidade do julgamento, furtando-se de promover simulação ou transferência de poderes, a fim de promover-se o mais justo e perfeito julgamento dos fatos e provas a serem produzidas, sem prejuízo da informação direta por qualquer condômino as autoridades de segurança públicas e judiciárias competentes, por ser medida da mais inteira JUSTIÇA!

Resposta: Prejudicada em razão da judicialização e da renúncia dos membros do Conselho.

17. Facultar a palavra e dar espaço para defesa prévia dos nominados nos itens acima mencionados, para, querendo justificarem-se preliminarmente, objetarem formalmente o que entenderem de direito, sob a fé de seu grau e sob as penas da Lei, facultando-lhes o direito constitucional de permanecerem em silêncio, e desde logo advertidos como NOTIFICADOS JÁ ESTÃO, desde o recebimento do presente EDITAL DE CONVOCAÇÃO, que inicia-se imediatamente o prazo de 15 (quinze) dias para, também querendo exercer defesa escrita, acompanhada ou não de provas ou requerimento de provas que pretenda produzir, para acompanhar todos os atos dos respectivos processos, sob pena de confissão e revelia, recomendando-lhes que



contratem advogados, e se abstenham de utilizar o advogado do condomínio, sob pena de nova violação Regimental e Legal.

Resposta: Idem ao item anterior.

18. Assuntos gerais. Prejudicado.

Colocando-me à inteira disposição de todos os condôminos, para qualquer esclarecimento adicional, firmo-me,

Atenciosamente,

Dilmar Antônio Monarim
Condomínio IL Campanário
Síndico

