

A OSCAR MACHADO FILHO, PRESIDENTE DO CONDOMÍNIO RETIRO DO CHALÉ:

NOME COMPLETO LEGÍVEL

ENDERECO NO RETIRO

QUADRA

LOTE

Por meio desta, venho comunicar-lhe que estou convocando uma assembleia geral extraordinária **exclusivamente presencial** com a pauta:

- 1) Destituição da Diretoria, conforme artigo 1.349 do Código Civil.
- 2) Caso não aprovada a destituição da Diretoria, instituição de uma ou mais comissões, formada(s) por condôminos indicados na assembleia, com irrestrito acesso a documentos e amplos poderes para efetuarem levantamento detalhado sobre:
  - a) Dívida do IPTU com a Prefeitura de Brumadinho.
  - b) Contas do Condomínio.
  - c) Obras do piso intertravado.
  - d) Lotes do Condomínio não registrados no cartório.
  - e) Aspectos diversos a serem deliberados pela assembleia.

Anexados encontram-se os motivos desta convocação, de modo a lhe assegurar o exercício do amplo direito de defesa e do contraditório.

Cabe à V.Sa. tomar todas as providências necessárias para a realização da assembleia, com as cautelas de praxe e o atendimento das exigências regimentais e legais, vedada a propaganda sobre realizações da Diretoria porque já efetuada na A.G.O. de 29 de março passado.

Local:

Data:

Assinatura:

**ANEXO da exposição de motivos da petição de convocação de A.G.E. enviada a Oscar Machado Filho, presidente do Retiro do Chalé**

Para que V. Sa., querendo, manifeste-se de forma a garantir a ampla defesa e o contraditório, segue sumário dos motivos que embasam a convocação da A.G.E. nos termos do artigo 1.349 do Código Civil, os quais poderão ser integralmente acessados no sítio da *internet* [www.retchale.com.br](http://www.retchale.com.br) no qual também estão disponibilizados para consulta vários documentos como meio de prova do que se alega.

**Motivos para a destituição da Diretoria eleita em 30/03/2024:**

- 1) **Administração inconveniente** ao insistir na alteração da convenção de condomínio mediante proposta de isenção e de remuneração de diretores e membros de conselhos, em um cenário financeiro assumidamente precário.
- 2) **Falta de transparência e administração inconveniente** ao não responder, em grupo de *Whatsapp* criado pela Diretoria para debater a referida proposta, várias perguntas objetivas sobre qual seria o impacto, nas debilitadas contas do condomínio, daquela proposta de isenção e remuneração de diretores e membros dos conselhos, o que faz pressupor que a respectiva projeção nas finanças não foi efetuada.
- 3) **Falta de transparência e administração inconveniente** ao não liberar documentos essenciais para análise das contas do Condomínio, solicitados por Comissão independente de condôminos.
- 4) **Falta de transparência e administração inconveniente** ao ignorar questionamentos objetivos, fundamentados e relevantes para a análise das contas, apresentados por escrito pela Comissão referida no item anterior.
- 5) **Administração inconveniente** ao apresentar proposta de alteração da convenção de condomínio com diversos erros na planta e no registro imobiliário, inclusive quanto ao número de lotes pertencentes ao Retiro do Chalé.
- 6) **Descumprimento** do item 4 do edital da A.G.O. de agosto/2021, que foi para vender os lotes obtidos de inadimplentes, pois foram utilizados para pagamento das obras do piso intertravado.
- 7) **Má gestão financeira** ao usar patrimônio para pagar serviços que deveriam ser custeados apenas em pecúnia pelo fundo específico de obras do intertravado. Este fato acusa insuficiência de verbas decorrente de planejamento deficiente e desvio de verbas para fim diverso daquele a que estavam destinadas.

- 8) **Falta de transparência** na gestão das obras do intertravado, ao não disponibilizar para os condôminos os três contratos com valores milionários delas decorrentes.

**ANEXO da exposição de motivos da petição de convocação de A.G.E.  
enviada a Oscar Machado Filho, presidente do Retiro do Chalé**

- 9) **Falta de transparência e administração inconveniente** ao levar ao conhecimento da A.G.O. de 25/03/2023, para aprovação, que o valor das obras do intertravado era de **R\$ 5.052.400**, mas assinar o contrato menos de quatro meses depois no valor de **R\$ 5.917.794,00** o que equivale a uma diferença de **R\$865.394,00**.
- 10) **Falta de transparência e administração inconveniente** ao impedir que a A.G.O. de 29/03/2025 votasse requerimento fundamentado, com provas, para constituição de comissão de condôminos com dois objetivos: **a)** efetuar auditoria contábil externa feita por empresa idônea; **b)** efetuar auditoria nas obras do piso intertravado, tendo em vista o seu valor milionário e a provável dação em pagamento de lotes comuns, quando há um fundo específico para essa obra.
- 11) Não realizar e impedir a realização de uma **autêntica** auditoria de contas, por condôminos, equivale a **não prestar contas**.
- 12) **Administração inconveniente** ao manter, por mais de 11 anos, a mesma empresa inidônea de auditoria externa, condenada pelo Banco Central em processo administrativo **por efetuar auditoria sem ressalvas**, impondo-lhe multa de 100 mil reais e impedindo o seu sócio/proprietário de realizar auditorias, durante cinco anos, em órgãos fiscalizados pelo Banco Central. Essa empresa transcreveu notas explicativas da contabilidade do Condomínio indicando **R\$ 3.689.299,66** lançados como "obrigações a longo prazo" relativas à dívida do IPTU dos lotes da encosta, **mas não fez ressalva** sobre a indisponibilidade orçamentária do caixa para fazer frente a tal despesa. Por outro lado, não adianta provisionar milhões na contabilidade se não há dinheiro no caixa, pois condomínio é rateio de despesas e não empresa de porte com entrada futura de capital. O parecer do Conselho Fiscal é feito com base nessa auditoria a qual, como visto, não é confiável.
- 13) **Administração inconveniente** ao não convocar assembleia para votar taxa mensal de provisionamento, no caixa, dos R\$ 3.689.299,66 estimados como dívida do IPTU.
- 14) **Falta de transparência e administração inconveniente** - omitir da assembleia a dívida milionária do IPTU 2009/2013 e, assim, não pagar o tributo dos lotes da encosta da montanha, proporcionando o acúmulo de uma fortuna em correção.
- Valor original da dívida do IPTU: **R\$ 1.778.409,09**

- Valor corrigido da dívida do IPTU (melhor cenário): R\$ 3.689.299,66
- Valor corrigido da dívida do IPTU (pior cenário): R\$ 5.616.723,70.

**ANEXO da exposição de motivos da petição de convocação de A.G.E.  
enviada a Oscar Machado Filho, presidente do Retiro do Chalé**

- 15) **Falta de transparência e administração inconveniente** - omitir da assembleia o processo judicial da dívida do IPTU 2014, no qual consta a penhora via BACENJUD de R\$ 34.844,11 nas contas do Condomínio e a negativação do nome do condomínio no cadastro de maus pagadores do SERASA.
- 16) **Administração inconveniente** após a rejeição da proposta de aumento da taxa de condomínio na A.G.O. de 29/03/2025, ao acenar com a possibilidade de eliminar o porteiro da noite, comprometendo seriamente a segurança de todos porque o vigilante armado na portaria ficaria sobrecarregado executando as funções do porteiro eliminado, ao mesmo tempo em que pretende manter a sauna que é lazer de alguns (embora em horários reduzidos).
- 17) **Administração inconveniente** com risco de perda patrimonial – não transferir os lotes da encosta que compramos em 2002 da *Séculus*, empresa executada pelo Município – risco de penhora – manutenção do erro de gestões anteriores.
- 18) **Administração inconveniente** com risco de perda patrimonial - não transferir lote recebido como dação em pagamento de inadimplentes – risco de penhora.
- 19) **Resumo dos atos e omissões que, por si, configuram justa causa para a destituição da Diretoria:**
  - 1) **Descumprimento da lei** – art. 1.348, III, do Código Civil.
    - a) não foi dado imediato conhecimento à assembleia das execuções fiscais movidas pelo Município de Brumadinho – valor milionário – manutenção do erro das administrações anteriores, embora a atual gestão tenha convocado três assembleias;
    - b) ausência de comunicação sobre o processo administrativo relativo ao remembramento dos lotes da encosta adquiridos da *Séculus* – manutenção do erro das administrações anteriores, embora a atual gestão tenha convocado três assembleias;
  - 2) **Descumprimento da lei e da convenção de condomínio** - artigo 1.348, IV, do Código Civil, que determina ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção porque ela:
    - a) dispõe, em seu artigo 1º, § único, sobre o dever do Presidente de levar à assembleia, para aprovação, a alteração da planta do Condomínio, o que ocorreu com a decisão final sobre o remembramento dos lotes da encosta – não houve comunicação – manutenção de erro de gestões anteriores;
    - b) estipula, em seu artigo 4º, “d”, o direito do condômino de pedir

esclarecimentos por escrito à Diretoria - *e-mails* de condôminos não respondidos; **3) Desobediência à decisão de assembleia** de março de 2021, que autorizou a venda de lotes

**ANEXO da exposição de motivos da petição de convocação de A.G.E.  
enviada a Oscar Machado Filho, presidente do Retiro do Chalé**

provenientes de dação em pagamento, e não a sua dAÇÃO em pagamento por serviços do piso intertravado; **4) Descumprimento da lei** – lotes da encosta da montanha - artigo 1.348, V - não diligenciar a conservação e a guarda de bens comuns; artigos 1.227 e 1.245, § 1º, do Código Civil – *quem não registra não é dono* - manter erro das gestões anteriores ao não resolver os problemas relativos ao registro

dos lotes, deixando-os em nome de empresa que vem sendo executada pelo Município, inclusive com lote penhorado dentro do Condomínio; mesmo erro cometido com o lote da Cascatinha recebido como dação em pagamento; **5) Desrespeito à assembleia**, ao contratar as obras do piso intertravado em valor superior em R\$865.394,00 ao valor a ela informado menos de quatro meses antes.

**20)**Evidência de **gestão de pessoal inconveniente**, com prejuízo para os cofres do Condomínio. **Falta de transparência**. Caso da engenheira da Prefeitura contratada pelo Condomínio, com aparência de irregularidades. Notícia dada pelo Vice-Presidente do Condomínio na assembleia de AGO de março de 2025 sobre o desligamento dela, pouco tempo depois de um condômino requerer, na forma regimental, acesso ao contrato dela, acesso esse dificultado por várias exigências que constituem exagero de interpretação sobre as disposições da L.G.P.D. quando se trata de informação ao condômino que paga a conta. **FIM DO ANEXO**