

À OCONNECTOR TECHNOLOGY INOVA SIMPLES (I.S.)

Aos cuidados do Departamento Jurídico – Dr. Rafael Gomes

**Assunto: Contratação de Sistema de Controle de Acesso – Condomínio
Reserva Parque (CR-10)**

Prezado Doutor,

O **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL 10 (CR-10)**, por intermédio de seu advogado Fernando Rosa da Silva OAB/DF 46.284, acusa o recebimento de sua comunicação e, em resposta aos termos ali ventilados, vem manifestar o que segue:

I – DA INCONGRUÊNCIA DE PRAZOS E DA MORA ADMINISTRATIVA

Inicialmente, importante destacar que diferente do que sustenta Vossa Senhoria, a demora na formalização do instrumento contratual não pode ser imputada a uma suposta *"complexidade técnica"*.

Convém esclarecer, que a proposta comercial formalizada por esta empresa em **24 de março de 2026**, é cristalina em seu item 5 ao estabelecer:

"Início: Imediato após a formalização do contrato e a quitação da primeira parcela. Prazo Estimado de Conclusão: 07 a 10 dias úteis."

Assim, causa estranheza que uma solução apresentada como ***"turn-key"*** e de implementação célere subitamente demande semanas de "validação interna" após a aprovação em Assembleia.

Ressalte-se que este Condomínio agiu com estrita diligência, encaminhando a Ata da AGE em apenas 06 dias após a solicitação, (27/05/2026), enquanto vossa senhoria manteve-se em inércia por 21 dias, manifestando-se apenas após cobrança direta da administração.



Tal conduta fere o princípio da boa-fé objetiva e da cooperação nas tratativas pré-contratuais.

II – DA NECESSIDADE DE DILIGÊNCIA PRÉVIA E SEGURANÇA JURÍDICA

Neste ponto, salienta-se que a recusa em permitir visitas técnicas ou demonstrações de funcionalidade em clientes ativos, sob o manto da LGPD, soa como um óbice desarrazoado.

Nesse sentido, a exigência de demonstração prática do sistema e a análise rigorosa da capacidade da proponente não são meras faculdades, mas o exercício do dever de fiscalização imposto pela Convenção Condominial.

Frise-se, que o Condomínio não pretende acessar dados sensíveis de terceiros, mas sim verificar a eficácia operacional conforme solução apresentada no material comercial por esta empresa.

Ademais, esta cautela administrativa é um dever de ofício do Síndico, conforme preceitua a Convenção do Condomínio em seu artigo 37, alíneas “B, C e F”, vejamos:

ART. 37 - Compete ao SÍNDICO e/ou ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL o desempenho das funções específicas de administração do CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL, especialmente:

b) adotar as providências judiciais e extrajudiciais, ativa e passivamente, em tudo o que for pertinente ao interesse comum dos CONDÔMINOS, USUÁRIOS e do CONJUNTO RESIDENCIAL;

c) cumprir e fazer cumprir as disposições da presente CONVENÇÃO;



f) executar fielmente o orçamento aprovado pela Assembleia Geral do CONJUNTO RESIDENCIAL;

Logo, a diligência administrativa e a verificação da robustez técnica da proposta constituem múnus obrigatório do Síndico, a quem compete o dever de diligenciar o fiel cumprimento das normas estatutárias e das deliberações assembleares deste Residencial.

Além disso, observa-se que a **OCONNECTOR TECHNOLOGY** indica como endereço comercial a unidade **Bloco E, 507** deste residencial. Não obstante, alertamos que a Convenção Condominial proíbe expressamente o uso de unidades residenciais para fins comerciais, o que reforça a necessidade de comprovação de estrutura operacional externa:

"ART. 17 - A utilização de cada um dos EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS é exclusiva de moradia e habitação, sendo expressamente vedado o desenvolvimento de quaisquer atividades comerciais, mesmo em caráter eventual."

Desta forma, a negativa em demonstrar o sistema operando em outros locais, somada à localização da sede em unidade residencial, impõe ao Condomínio o dever de exigir, no mínimo, **atestados de capacidade técnica** e a prova de que a startup possui infraestrutura compatível com a oferta apresentada em seus slides.

III – CONCLUSÃO

Pelo exposto, solicitamos o envio da minuta contratual, (conforme proposta técnica vencedora) para que seja devidamente analisada por este jurídico.

Ressaltamos ainda, que a manutenção da recusa em demonstrar a funcionalidade do sistema ao condomínio, será



encaminhada ao Conselho Consultivo e demais membros da
administração (Subsíndicos), para deliberação.

Atenciosamente,

FERNANDO ROSA
DA
SILVA:73578754153

Assinado de forma digital
por FERNANDO ROSA DA
SILVA:73578754153
Dados: 2026.06.22
13:27:35 -03'00'

Fernando Rosa da Silva

OAB/DF 46.284

Jurídico – Condomínio Reserva Parque (CR-10)

