

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CENTRO COMERCIAL BARÃO DA TAQUARA, REALIZADA NO DIA 19/07/2025 – CNPJ: 28.676.013/0001-02.

Aos dezenove dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, às 09h30min em segunda e última convocação conforme Edital de convocação publicado no jornal “**Monitor Mercantil**” no dia 12/07/25, distribuído e confirmado a todos os condôminos através de protocolo, reuniram-se na GARAGEM G2 do prédio, os Srs. proprietários do Centro Comercial Barão da Taquara, situado a Av. Nelson Cardoso, nº. 1149 - Taquara - RJ, a fim de discutirem e deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: **1 – Análise, discussão e aprovação de proposta encaminhada por escritório de advocacia para intermediação de acordo com a FUNCEF, considerando o débito representativo contido no processo nº 0005001-56-2008.8.19.0203; 2 – Em caso de aprovação do item 1, ratificação das regras para devolução do valor às unidades inadimplentes, conforme segue: 2.1 – para valores já ajuizados: o condomínio utilizará os recursos para quitação de parte ou total do débito. Se o crédito não corresponder a totalidade do débito, as unidades serão levadas a hasta pública e a execução prosseguirá; 2.2 – para valores não ajuizados: o condomínio utilizará os recursos para quitação de parte ou total do débito, devolvendo à unidade a diferença, caso exista; e 3 - Assuntos Gerais.** Abertos os trabalhos pela síndica, Sra. Célia Regina Palma Braga da Silva, esta agradeceu a presença de todos, solicitando à assembleia que indicasse um condômino para presidir a mesa. O Dr. João Baptista Coelho (sala 1107) foi indicado por um dos presentes e eleito por unanimidade, convidando assim a Sra. Ana Karina O. M. de Moraes, representante da administradora Sidasa para secretariá-lo. Com a palavra o Presidente da Mesa agradeceu, solicitando ainda que todos desligassem os celulares para que não atrapalhasse o andamento dos trabalhos. Ato contínuo procedeu-se a leitura da pauta, questionando se algum dos presentes gostaria que a ata da última assembleia fosse lida. A leitura foi dispensada, sendo a mesma aprovada por unanimidade. Passando-se então ao **1º item da pauta, Análise, discussão e aprovação de proposta encaminhada por escritório de advocacia para intermediação de acordo com a FUNCEF, considerando o débito representativo contido no processo nº 0005001-56-2008.8.19.0203**, a senhora síndica pediu a palavra para dizer que o único objetivo da convocação desta assembleia é era dar ciência dos últimos acontecimentos em relação ao processo da FUNCEF, e informar um fato novo para que seja feita a vontade da maioria. Com a palavra, o Dr. João Baptista, advogado responsável pelo processo da FUNCEF, passou a esclarecer alguns aspectos jurídicos. Em 2008 a FUNCEF enviou um representante ao condomínio pedindo para examinar vários documentos, passado algum tempo, o condomínio recebeu uma citação para responder a pretensão consignatória ajuizada em 08.07.2008, na 3ª Vara Civil de Jacarepaguá tendo como objeto do pleito a arguição de que a cota condominial estava sendo paga a maior do que o devido. O condomínio respondeu ao processo, sendo este sentenciado improcedente. Insatisfeito com o resultado da sentença a FUNCEF recorreu e após interposição de 08 recursos processuais e 08 embargos de declaração o processo foi soberanamente julgado pelo STF, determinado o pagamento da parte incontroversa que a FUNCEF entendia ser incorreta. Contudo a cerca de 03 anos o processo voltou ao 1º grau determinando o juiz o cumprimento do acordão, sendo requerido pelo condomínio a execução de sentença judicial, postulando prova pericial para apuração do débito, diante da complexidade dos cálculos para elaboração do total do débito, sendo nomeado juízo perito e apresentado assistentes técnicos pelo condomínio e FUNCEF. O perito apresentou os cálculos aproximados em 80 milhões de reais, o condomínio em análise observou que não constava algumas cotas que não foram apresentadas no laudo, fazendo com que o condomínio fizesse impugnação do laudo, o que acresceu ao cálculo. A FUNCEF também impugnou os cálculos, tendo como fundamento pelos assistentes

técnicos que só seria o valor de 39 milhões de reais. O processo está aguardando o julgamento do recurso. Estamos aguardando esta decisão para que o valor da execução seja definido. Ato contínuo o Dr. João se colocou à disposição dos presentes para responder qualquer pergunta. A senhora síndica pediu a palavra para dizer que no final do mês passado ela foi procurada por um advogado, que questionou se o condomínio teria interesse em fazer um acordo neste processo e que poderia fazer a intermediação desse acordo caso fosse interessante para o condomínio, falou que os advogados do condomínio foram várias vezes em Brasília para tentar contato direto com o presidente da FUNCEF, mas que nunca tiveram êxito, sempre sendo atendidos por assistentes. Na conversa com este advogado ela percebeu que o mesmo possuía várias informações que até então eram conhecidas só pelo condomínio e que ele afirmava que ter acesso direto às pessoas que ajudariam na resolução deste problema, já que seu escritório tinha experiência em resolver esses casos, claro que isso teria um custo. Ela respondeu que não poderia decidir nada sozinha, pois o dinheiro pertencia a todos e que somente uma assembleia teria esse poder. Mediante essa conversa procurou o Dr. João, advogado do processo para que verificasse sobre a existência desse escritório e tivesse mais informações, tendo sido marcada uma reunião onde o advogado reiterou que poderia intermediar um possível acordo. Ela ressaltou que nunca tivemos por parte da FUNCEF nenhuma chance de escolher outro caminho que não fosse o da justiça. Durante todos esses anos, nunca recebemos o valor integral do condomínio, mesmo após decisão da justiça. Até hoje eles pagam o que entendem ser o correto. Disse ainda que ela entende que esta não é uma decisão somente dela e sim de todos os presentes e que o seu compromisso como síndica sempre foi de que todos os proprietários possam ser ressarcidos com algum valor após tantos anos de pagamento. O Dr. João ressaltou que alguns anos atrás um proprietário de várias unidades no prédio sugeriu que pudéssemos tentar fazer contato com o presidente da FUNCEF na época essa tentativa foi feita, porém sem sucesso. Neste momento, que aparece uma pessoa habilitada a intermediar esta tratativa, sua opinião é de que tentemos o acordo, caso a maioria dos presentes decidam por isso. O Sr. Niso Roberto Bastos (609/610) perguntou se este acordo abrangeria o total do débito até a última cota condominial e se existiria uma cláusula obrigando-os a pagar o condomínio em dia. O Dr. João respondeu que o débito ainda está sendo apurado e que o último cálculo que ele tem contempla até abril de 2025. De qualquer forma a intenção é incluir até o último mês. Já em relação ao pagamento em dia, não temos como afirmar que isso será feito. A senhora síndica disse que caso a assembleia autorize o acordo, será redigido um contrato com todas as especificações, inclusive os honorários e que isso deverá ser feito dentro do processo junto com os advogados do condomínio. Entretanto antes disso precisamos que a assembleia autorize, para que não correr o risco de ser responsabilizada por qualquer decisão, como já fora no passado na época da pandemia, tendo respondido por uma ação por ter devolvido valor que fora cobrado indevidamente, também no processo da FUNCEF, deixando claro que a assembleia decidirá e que ela fará cumprir o que for decidido. O senhor Rosenildo de Aguiar Morais (1509) perguntou qual foi a proposta encaminhada. A senhora síndica respondeu que ainda não temos uma proposta formal, pois precisaria da opinião e consentimento da assembleia, ressaltando que deverá ser pago honorários para o escritório que intermediará o acordo. O Dr. João disse que o acordo é totalmente lícito e será homologado pela justiça. O senhor Osmar (905) disse que um contrato de intermediação como este é juridicamente perfeito, questionando qual seria a expectativa de valores a receber e a pagar. A senhora síndica disse que o acordo será feito com base no total devido, que hoje está por volta de R\$ 80 milhões de reais, supondo que os valores que o condomínio receberia seriam em torno de R\$ 60 milhões reais, sobrando líquido 40 milhões de reais para serem rateados. A Sra. Jhenifer Rocha (1311) perguntou caso o condomínio aceite a proposta, se continuaremos com a

cobrança no boleto da cota condominial referente a taxa de inadimplência da FUNCEF e se no acordo constará que eles devem pagar em dia os condomínios atuais. A senhora Síndica respondeu que o acordo terá esta informação, porém ela não tem como garantir que eles honrem o pagamento da cota atual, pois caso não aconteça, impactará novamente na cota de condomínio mensal mas a certeza que resolveremos um problema de 17 anos. Em sua opinião a tendência é que esta cobrança acabe, mas infelizmente tudo pode acontecer. Sua esperança é de que resolvendo esta pendência, as lojas da FUNCEF sejam alugadas, pois nos últimos anos ela observou que sempre houve procura, porém ao saber do processo os prováveis interessados desistiam. O Sr. Marcos Roberto (236) perguntou sobre o espaço que a FUNCEF se apropriou indevidamente há anos atrás, sendo respondido pelo Dr. João que este assunto não é objeto da assembleia de hoje, mas que essa situação existe e que providências já foram tomadas. O Dr. Roque pediu a palavra para dizer que precisamos ser objetivos e ter ciência dos valores. Complementou que temos um processo judicial bastante tumultuado desde 2008, dando parabéns a todos os envolvidos até o momento. Porém, o que precisamos saber de fato é se iremos receber alguma coisa. Disse ainda que quando temos um processo desse vulto, na maioria das vezes aparece algum escritório de advocacia interessado em agir. A preocupação da síndica foi legítima em ir a fundo para conhecer o escritório que se propôs a intermediar tal acordo, em um processo como esse onde os cálculos estão pertos de serem homologados e que somam o total aproximado de R\$ 80 milhões de reais. A FUNCEF briga para pagar a metade disso e irá insistir o tempo todo para que o valor diminua cada vez mais. O condomínio quer R\$ 80 milhões de reais e eles R\$ 40 milhões de reais, então a pergunta que fica é: qual valor que agradaria a todos? Além disso, a probabilidade da FUNCEF começar a pagar os condomínios atuais em dia é muito grande o que irá desonerar o condomínio e conseqüentemente os condôminos. Complementando disse que a síndica está de parabéns por ter tido a iniciativa de convocar a assembleia, a fim de escutar todos os condôminos e antes de prosseguir com as tratativas. Foi questionado se o valor dos honorários advocatícios será calculado tendo como base a dívida total ou o valor acordado sendo respondido pela síndica que os honorários serão em cima do valor do acordo. **E como não houve mais dúvidas o Presidente da Mesa iniciou a votação da proposta encaminhada por esse escritório de advocacia para intermediação de acordo com a FUNCEF, considerando o débito representativo contido no processo nº 0005001-56-2008.8.19.0203, sendo o mesma aprovada por unanimidade. Passando-se ao 2º item da pauta, em caso de aprovação do item 1, ratificação das regras para devolução do valor às unidades inadimplentes, conforme segue: 2.1 - para valores já ajuizados: o condomínio utilizará os recursos para quitação de parte ou total do débito. Se o crédito não corresponder a totalidade do débito, as unidades serão levadas a hasta pública e a execução prosseguirá; 2.2 - para valores não ajuizados: o condomínio utilizará os recursos para quitação de parte ou total do débito, devolvendo à unidade a diferença, caso exista,** o Dr. João disse que o condomínio possui vários processos ajuizados, a maioria parados por falta de recursos, pois se faz necessário leva-los à hasta pública, o que demanda uma despesa alta. O Dr. Roque disse que também trabalha nessa área de cobrança de cota condominial e em sua opinião é melhor fazer um acordo ruim do que entrar em uma briga boa, sugerindo que quem estiver inadimplente que procure o advogado para fazer um acordo, encerrando assim a demanda. Disse ainda que dívida de condomínio é a pior dívida que existe, pois ela não é vinculada à pessoa e sim ao imóvel, respondendo pela dívida o patrimônio da pessoa. Foi questionado se essa solução reduzirá também a cobrança dos inadimplentes constante do boleto mensal, sendo respondido pela senhora síndica que provavelmente sim, pois isso depende se haverá novas inadimplências. Ficou decidido que a senhora síndica poderá fazer acordos ou ainda realizar as hastas públicas e o produto se reverter

para o condomínio. Desta forma como não houve mais dúvidas o presidente da mesa colocou em votação as regras para devolução do valor da FUNCEF às unidades inadimplentes ficando aprovado por unanimidade a seguinte condição: **para valores já ajuizados: o condomínio utilizará os recursos para quitação de parte ou total do débito. Se o crédito não corresponder a totalidade do débito, as unidades serão levadas a hasta pública e a execução prosseguirá; 2.2 – para valores não ajuizados: o condomínio utilizará os recursos para quitação de parte ou total do débito, devolvendo à unidade a diferença, caso exista. A FUNCEF não terá direito a devolução dos valores.** Passando-se ao **3º e último item da pauta, assuntos gerais,** a senhora síndica pediu a palavra para dizer que o proprietário da sala 1608, Pablo Motta, notificou o condomínio para que este apresente uma solução para o barulho excessivo que a casa de máquinas do terraço provoca em sua unidade. A senhora síndica explicou que segundo projeto do prédio todas as casas de máquina ficam no terraço: ar condicionado, elevadores e bombas, relatou que já tinha conversado com ele em reunião antes do condomínio receber notificação, explicando suas limitações em resolver esse problema sozinha e que em uma próxima assembleia relataria o problema e assim está sendo feito, possamos achar uma solução. Com a palavra o senhor Pablo disse que sua sala está localizada no último andar do prédio e ele sofre bastante com o barulho e a trepidação excessivos provenientes da casa de máquinas do ar condicionado. Disse que os equipamentos estão em dia, porém como está apoiado na laje, em cima apenas de uma placa de borracha, isso faz com que o ruído e a trepidação sejam direcionados à sua unidade. Como ele é engenheiro, sugeriu que esta placa de borracha seja trocada por uma mais grossa e que o equipamento seja instalado em cima de molas, o que iria absorver o impacto. Disse ainda que possui um laudo de ruídos e que seu maior objetivo é apenas reduzir a vibração e o barulho que o equipamento emite. O Dr. João disse que o assunto será estudado e buscado uma solução que agrade a todos os envolvidos. O senhor Eloy (1606) disse que tem o mesmo problema há algum tempo e que isso faz muito mal à saúde, solicitando ao condomínio que avalie também a situação da sala dele. O senhor Rony (219) questionou se existe uma previsão de término da instalação da escada rolante sendo respondido pela síndica que o condomínio até o momento fez tudo o que a empresa determinou. Durante esse tempo tivemos várias pendências da Atlas e que atualmente estamos aguardando a liberação da prefeitura para que a escada comece a funcionar, pois sem isso não podemos ligá-la. A senhora síndica ressaltou que o atraso foi todo provocado pela Atlas, pois existiam várias pendências a serem corrigidas e que futuramente arcaríamos com um custo. E não havendo mais nada a ser tratado, o Presidente da mesa encerrou os trabalhos às 10h46min, mandando lavrar a presente ata que vai assinada por ele, pela Síndica e pela secretária.

Síndica: Celia Regina Palma Braga da Silva
 CELIA REGINA PALMA BRAGA DA SILVA

Presidente: João Baptista Coelho
 JOÃO BAPTISTA COELHO

Secretária: Ana Karina O. M. de Moraes
 ANA KARINA O. M. DE MORAES

