

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CENTRO COMERCIAL BARÃO DA TAQUARA, REALIZADA NO DIA 10/01/2026 – CNPJ: 28.676.013/0001-02.

Aos dez dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, às 09h30min em segunda e última convocação conforme Edital de convocação publicado no jornal “**Monitor Mercantil**” no dia 24/12/25, distribuído e confirmado a todos os condôminos através de protocolo, reuniram-se na GARAGEM G3 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 – Prestação de contas do período de Janeiro/2025 à Dezembro/2025; 2 – Eleição de Síndico, Sub-Síndico e Membros do Conselho Fiscal; 3 – Aprovação da Previsão Orçamentária para o período de fevereiro/26 a janeiro/27; 4 - Ratificação do acordo aprovado na AGE do dia 19.07.2025, consubstanciado no Memorial de Intenções formalizado entre o condomínio C.C.B.T e a FUNCEF, processo nº 0005001-56.2008.8.19.0203 em trâmite na 3ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá; 4.1 – A importância recebida será rateada pela fração ideal de cada unidade e para recebimento deverá ser obedecido os seguintes critérios: não estar inadimplente, conforme regra estabelecida na AGO de 13/01/2024 e apresentar o título translativo de propriedade (não serão considerados documentos de caráter obrigacional, instrumento particular); e 5 - 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 as atas das últimas assembleias fossem lidas. A leitura das atas anteriores foram dispensadas, sendo as mesmas aprovadas por unanimidade. Passando-se então ao **1º item da pauta, Prestação de contas do período de Janeiro/2025 à Dezembro/2025** a Sra. Síndica pediu a palavra para ler em voz alta a lista de materiais adquiridos durante o ano e as obras realizadas, a saber: **SERVIÇOS EXECUTADOS NA GESTÃO DA SRª. CELIA REGINA PALMA BRAGA DA SILVA NO PERÍODO DE JANEIRO/2025 ATÉ DEZEMBRO/2025 →**
ENTRADA DO PRÉDIO: Instalação de duas escadas rolantes. Instalação de fechaduras



nas portas de entrada do prédio; Reparo mola grade de entrada; Pintura e reparo do teto; Insufilm base elevador de acessibilidade; Insufilm nos vidros da portaria; Substituição da iluminação do teto; Retirada dos espelhos do hall do elevador; Instalação de dois ventiladores; Colocação de placa de acrílico com logotipo do prédio; Pinturas das portas e portais; Substituição da porta blindex da entrada do prédio; Instalação de reforço da estrutura da entrada prédio; Realocação do quiosque com instalação de infraestrutura (pia, piso, iluminação); Feitos reparos e reinstalação de parede e armários do espaço do salão; Retiradas de vidros do teto. **SISTEMA DE AR CONDICIONADO CENTRAL:** Revisão mensal dos compressores (troca de óleo, complemento de gás, vácuo, juntas, limpezas de sistema, filtros); Substituição das correias das torres; Pintura dos compressores; reforma geral da casa de máquina; Substituição de chaves elétricas; Troca de tubulação de alguns andares; Isolamento das tubulações de alguns andares; Limpeza dos dutos do térreo e sobreloja; Refeito elétrica da casa de máquina do G2; Substituição geral de um quadro elétrico que atende um grupo de compressores; Revisão elétrica dos compressores; Retirada de compressor de G2 para o terraço. **SISTEMA DE BOMBAS:** Revisão da bomba de recalque; Troca de cano das bombas de alimentação de água do subsolo; Troca do disjuntor do quadro de bombas do subsolo; Troca de rele térmico do quadro das bombas; Pintura bomba do subsolo; Instalação de alimentação 110v e 220v para atender a limpeza da Cisterna; Vistoria para analisar vazamento na cisterna com pedido de orçamento. **SISTEMA DE CÂMERAS, ANTENA, COMPUTADORES:** Substituição de câmeras e cabeamento; Troca de fonte; Substituição do HD de armazenamento do sistema de câmeras; Manutenção nos computadores da administração e troca de peças; Reparo nas antenas e cabeamento. **PARTE ELÉTRICA:** Substituição das lâmpadas restantes por lâmpadas de LED no térreo e sobreloja; Troca de disjuntores, cabo elétrico, chave e fusíveis dos quadros elétricos; Instalação de luminárias de emergência. **GERADOR:** Manutenção geral com troca de filtro e óleo. **LIMPEZAS:** Caixa d'água e cisterna; Tubulação de esgoto (barbará) no subsolo. **INCÊNDIO:** Manutenção de mangueiras e recarga de extintores; Manutenção do para-raios com instalação de lâmpadas; Manutenção das portas corta-fogo; Manutenção CMI; Demarcação com fita vermelha no chão no local dos extintores. **MANUTENÇÃO PREDIAL:** Dedetização e desratização (barata e rato); Troca de boia da cisterna e caixa d'água; Reparo nas portas dos hidrômetros; Manutenção dos basculantes dos andares; Colocação de ralos no terraço; Impermeabilização de área no terraço; Refeito iluminação do refeitório dos empregados; Troca de pia e torneira do refeitório; Troca de rabicho dos banheiros; Reparo nos pisos dos andares; Reparo na



parede da portaria; Substituição de 3 m de tubulação de ramal de água; Recebimento do espaço comum ocupado pela LABS A+; Novo projeto de decoração das jardineiras; Decoração de natal. **MANUTENÇÃO DOS ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES:** Troca de cabo de aço das portas; Troca de botão de comando do elevador; Regulagem das portas; Instalação de baterias; Iluminação da cabine; Refeito cabeamento de alimentação da escada rolante; Instalação das escadas rolantes, que após os gastos tivemos uma sobra de quase 4 mil. **GARAGENS:** Recarga de extintores e mangueiras; Instalação de barracão temporário para realização de obra; Fechamento estrutura da escada no subsolo; Escoamento do ralo das garagens. **AÇÕES JUDICIAIS EM ANDAMENTO:** **Unidades:** FUNCEF, LIGHT, CEDAE, WBPARKING, GRUPO LAGRA (Pacheco); **Ações de cobrança:** 238, 312, 501, 513, 805, 813, 814, 815, 911, 1001, 1017, 1024, 1101, 1114, 1117, 1215, 1220, 1403, 1408, 1409, 1412, 1607, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1624; **Acordos:** 906, 1214, 1323, 1410. Com a palavra Dr. João disse que de todas as ações mencionadas a mais importante é a da FUNCEF que será discutida no tema específico. E como não houve dúvidas a síndica continuou com a leitura da listagem dos objetos comprados em 2025, a saber: **OBJETOS COMPRADOS NA GESTÃO DA SR^a. CELIA REGINA PALMA BRAGA DA SILVA, NO PERÍODO DE JANEIRO/2025 ATÉ DEZEMBRO/2025** →

CARREGADOR USB + 4 PILHAS RECARREGÁVEL; 4 BATERIAS NOBREAK; 1 CONJUNTO DE BATERIAS; 5 LUMINARIAS LED TUBULAR; 14 LUMINÁRIA LED DE EMBUTIR; 30 LUMINÁRIAS LED DE ESPETO JARDIM; 80 LUMINARIAS LED DE CALHA; LÂMPADAS LED CORREDOR; KIT 10 CÚPULAS LUMINÁRIA; 3 FÚSIVEL RETARDO; 200M DE FIO PARALELO 1.5MM; KIT 100 CONECTOR EMENDA DE FIOS; 1250 TERMINAIS ILHÓS+ ALICATE; DISJUNTOR 80^a TRIPOLAR; FONTE CHAVEADA 12V; RELÉ SOBRECARGA WEG; RELE TEMPORIZADOR; MINI CONTATOR; 6 LANTERNAS DE CABEÇA; CABO DE ÁUDIO TRANÇADO; CARREGADOR; ADAPTADOR HDMI; 2 CABO HDMI; 2 CAMERAS; APARELHO ESCANER PAREDE; 2 ADAPTADORES WIRELESS; ADAPTADOR ANTENA WIFI; MICROFONE S/ FIO PROFISSIONAL; LEITORA CARTÃO CERTIFICADO DIGITAL SMARTCAR; FERRAMENTAS (ALICATES DE CRIMPAR, CHAVE DE BOCA SOQUETE...); MALETA DE ALUMÍNIO PARA FERRAMENTAS; 4 ESTOJO MALETA ORGANIZADOR; GRAMPEADOR PROFISSIONAL; PORTA DUREX; SERRA MÁRMORE MAKITA; 25 DISCOS DE CORTE; 2 VENTILADORES DE PAREDES; 1 APARELHO CELULAR SAMSUNG; CAPA ANTI CHOQUE + PELÍCULA CELULAR; HD 2TB PURPLE; CASE EXTERNO PARA HD MINI CONTATOR WEG; 2 ROLOS FITA SILVER TAPE; KIT 10 FITA CREPE; 10 ROLOS



DUPLAFACE; REFIL ETIQUETADORA; 2 ROLOS PAPEL DE PAREDE; 4 ROLOS DE INSUFILM; 150 PLACAS ADESIVAS MÁRMORE; 1 PLACA DE LOGO LETREIRO; PLACAS DECORATIVAS; 900 PARAFUSOS AUTO BROCANTE; 2.000 PARAFUSOS DRYWALL; 100 PARAFUSOS COM BUCHA 8MM; 1 BALDE DE IMPERMEABILIZANTE; 2 CALÇA JEANS; 9 BOTAS DOS EMPREGADOS; 3 TÊNIS; 40 CORREIA B 60; 4 CORREIAS B-51; 4 CORREIAS B-55; 20 ELEMENTOS CORREIA DO ACOPLAMENTO; 4 PEDESTAIS; TRAVA LATERAL PARA PORTA AÇO; 1 PRATELEIRA; 1 TORNEIRA; 1 CAIXA AGUA 5.000L; 1 BÓIA RESERVATÓRIO ALTA VAZÃO; KIT ESPÁTULA APLICAÇÃO PELÍCULA INSUFILM; PULVERIZADOR; PISTOLA DE COLA QUENTE S/FIO; 2 PIAS INOX. **E como não houve dúvidas o Presidente da Mesa iniciou a votação da prestação de contas do período de janeiro/25 a dezembro/25, sendo a mesma aprovada por unanimidade.** Passando-se ao **2º item da pauta, eleição de Síndico, Sub-Síndico e Membros do Conselho Fiscal**, o Presidente da mesa perguntou a assembleia se algum condômino desejava se candidatar ao cargo de síndico. Nenhum dos presentes se manifestou com exceção da chapa atual, liderada pela Sra. Celia Regina Palma Braga da Silva, acompanhada da mesma equipe eleita no ano passado. E como não houve mais candidatos ao cargo iniciou-se a votação sendo a Sra. Celia reeleita por unanimidade. Desta forma a chapa eleita ficou assim constituída: **Síndica: Celia Regina Palma Braga da Silva; Subsíndico: Américo Martins Fadda; Membros do Conselho: 1º Membro - Zilton Guedes Ávila, 2º membro - Altamiro da Silva Lima Filho, e 3º membro - Elcy Doglima Steckel.** Passando-se ao **3º item da pauta, Aprovação da Previsão Orçamentária para o período de fevereiro/26 a janeiro/27**, foi apresentada aos presentes a previsão orçamentária para o ano de 2026, elaborada com base nos seguintes índices econômicos: IPCA 2025: 4,32%, Dissídio Coletivo em 2025: 5,5% e reajuste do salário mínimo em 2026: 6,8% a partir de janeiro/26. Baseando-se nesses índices, as despesas foram projetadas da seguinte forma: **Pessoal:** valores atuais com reajuste de 5,5% em abril/26 referente dissídio coletivo; **Concessionárias:** Light e Cedae rateados a parte conforme o consumo; Telefone e Internet: média anual com a reposição de 5%; **Contratos/Manutenção e Despesas Administrativas:** valores atuais com reajuste na data base do contrato em 5%. A representante da administradora, Sra. Karina Moraes, disse que a sugestão de aumento de acordo com a previsão é de 2,47%. A senhora síndica disse que apesar do 13º salário estar incluído na previsão orçamentária, no ano de 2025 tivemos muitas despesas com a manutenção do ar condicionado, e que por conta disso o orçamento ficou deficitário, nos obrigando a ratear o 13º no final do ano. Ressaltou que o mesmo pode acontecer



C

✓

em 2026, uma vez que não temos o hábito de ratear as despesas extraordinárias. A única cota extra que temos atualmente é o rateio do déficit da FUNCEF e se no final do ano o saldo permitir, o rateio do 13º não será necessário. Em relação à manutenção do ar condicionado no ano de 2025 tivemos um gasto de aproximadamente R\$ 198.000,00. Dr. João pediu a palavra para dizer que em sua opinião o valor previsto para manutenção do ar condicionado é insuficiente, pois este é um item de interesse de todos, sugerindo que o valor orçado seja reajustado em 10%. Ato contínuo o condômino da unidade 318 pediu a palavra para parabenizar a administração atual pelo trabalho desenvolvido. Disse ainda que ao analisar o processo da FUNCEF, verificou que a mesma foi obrigada a efetuar o pagamento das cotas condominiais integralmente, sendo expedidos alguns mandados no processo. Diante disso ele questiona o motivo pelo qual ainda temos que complementar o valor da cota condominial deles. Com a palavra a senhora Síndica explicou que realmente esta determinação do juízo existe, porém a FUNCEF não as cumpre. Na decisão final foi julgado improcedente o pedido por não ser consignado o valor integral, decidindo o pleito em favor do condomínio, ademais de condenar a FUNCEF ao pagamento da parte controversa, isto é, o valor real da fração ideal do terreno. Assim em desobediência do decidido a FUNCEF, depositava mensalmente a importância de R\$ 106.000,00 e que mantém hoje depositando na conta corrente do condomínio, valor que como devido. Na época da pandemia, houve alguns depósitos integrais que na época foram devolvidos aos condôminos, tendo sido aprovado em assembleia. Em relação à previsão orçamentária a assembleia acatou a sugestão para aumentar o valor orçado para a manutenção do ar condicionado, o que impactaria em um aumento da cota de condomínio base de 4%. Desta forma, como não houve dúvidas e nenhuma outra sugestão, foi colocado em votação pelo Presidente da Mesa, a proposta de reajuste de 4% no valor atual do condomínio, excluindo-se o rateio do 13º salário, sendo a mesma aprovada por unanimidade. Desta forma, o valor da cota de condomínio base será cobrado da seguinte forma a partir de fevereiro/26:

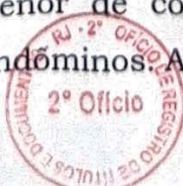
1) R\$ 340.080,00 (trezentos e quarenta mil e oitenta reais); 2) rateio Light/Cedae → rateio a parte conforme o consumo mensal; 3) provisão de inadimplentes → 10% sobre os itens 1 e 2; Fundo de Reserva → 10% sobre os itens 1, 2 e 3. Além destes valores, mensalmente será apurado o valor da cota cheia da FUNCEF menos o valor que ela deposita na conta do condomínio e o resultado rateado entre todos, até que o assunto seja resolvido. Passando-se ao **4º item da pauta, Ratificação do acordo aprovado na AGE do dia 19.07.2025, consubstanciado no Memorial de Intenções formalizado entre o condomínio C.C.B.T e a FUNCEF, processo nº**



0005001-56.2008.8.19.0203 em trâmite na 3ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá;

4.1 - A importância recebida será rateada pela fração ideal de cada unidade e para recebimento deverá ser obedecido os seguintes critérios: não estar inadimplente, conforme regra estabelecida na AGO de 13/01/2024 e apresentar o título translativo de propriedade (não serão considerados documentos de caráter obrigacional, instrumento particular),

a Sra. Síndica pediu a palavra para dizer que na última assembleia geral extraordinária realizada em julho/25 ela trouxe para o condomínio uma proposta de acordo para a ação da FUNCEF, que seria intermediada por uma empresa que especialista em mediação. Nesta assembleia o condomínio aprovou que a síndica prosseguisse com a negociação, que foi conduzida pelo advogado do processo, Dr. João e por ela, até que finalmente em dezembro/25 um acordo foi celebrado e peticionado no processo. Com a palavra Dr. João disse que este é um item importante para todos e que a negociação foi finalizada e peticionada em conjunto com a FUNCEF e uma terceira pessoa jurídica que está adquirindo o imóvel. Ato contínuo ele fez a leitura do acordo que passa a ser parte integrante desta ata como **“anexo 1”**. Após a leitura do acordo, em resumo Dr. João disse que o condomínio receberá R\$ 58 milhões, a nova proprietária pagará no período de 3 meses o valor mensal de R\$ 120.000,00 referente a cota condominial, até que o estudo das frações ideais seja concluída pelas partes, quando serão fixados pelo condomínio conforme resultado final da análise de verificação das frações. Em relação a esse assunto o condomínio possui decisão em juízo de que as frações ideais utilizadas estão corretas de acordo com a convenção condominial, e por isso não haverá alteração do valor do condomínio futuramente. Ele entende que este acordo será benéfico ao condomínio, pois além de recebermos o valor em questão, a pessoa jurídica que está adquirindo a loja trará movimento ao prédio, além de pagar o condomínio em dia. Desta forma ele se coloca à disposição dos presentes para que as dúvidas sejam sanadas. Foi questionado se o valor de honorários e despesas processuais estão incluídos neste valor, sendo respondido pelo Dr. João que descontando estas despesas o valor líquido aproximado que o condomínio receberá será de R\$ 40 milhões. Questionou-se também se o condomínio possui contrato de honorários para esta ação, sendo respondido pelo Dr. João que sim e que o mesmo faz parte do processo. Dr. João disse que foi arbitrado o pagamento de honorários de sucumbência, mas que para facilitar e contribuir na celebração do acordo, os advogados concordaram em renunciar a este valor. Foi questionado se no período em que o novo proprietário pagar o valor menor de condomínio, se essa diferença continuará sendo rateada entre os demais condôminos. A Sra. Síndica explicou que sim

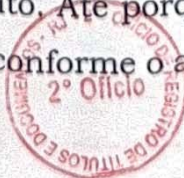


JK

☺

☺

pois é o prazo para estudo das frações e que a sua ideia será utilizar o valor que será recebido dos inadimplentes para suprir no mínimo 50% dessa diferença, uma vez que o crédito deles será utilizado para diminuir a inadimplência, além de ser aplicado nas despesas do condomínio e pagar a sua própria dívida. Disse ainda que um dos motivos que fez a FUNCEF aceitar o acordo, foi a possibilidade da venda da loja e por este motivo ponderamos e entendemos que este será um bom acordo para o condomínio, pois além de entrar recursos no caixa, a loja será ocupada. Disse ainda que a administração atual da FUNCEF Está em vias de ser substituída, o que nos leva a muita insegurança. Dr. João disse que este acordo, diante do quadro de um processo que dura há 17 anos e meio e que teve mais de 38 recursos é excelente para o condomínio. Infelizmente direito não é matemática e a qualquer momento podemos ter novas ações movidas por qualquer proprietário. A homologação será rápida e cabe a eles apresentar a idoneidade do negócio. Foi questionado por um condômino sobre a incerteza em relação a essa nova empresa, pois a mesma tem apenas 02 anos de constituição, questionando se isso poderá nos trazer problemas futuros. Dr. João disse que o condomínio não tem responsabilidade sobre isso, que a obrigação é deles de provar a idoneidade e capacidade em pagar pela cota condominial. Um dos presentes ressaltou que nesta carência, onde o novo proprietário pagará um valor menor de condomínio, a diferença continuará sendo rateada por todos, até que a reavaliação da fração ideal seja concluída, lembrando ainda que atualmente a loja da FUNCEF ocupa uma área comum do condomínio, questionado se isso será resolvido. A Sra. Síndica disse que o comprador tem ciência de que a área adquirida é a que está no RI do imóvel e que esta questão será repassada ao novo proprietário. Disse ainda que após a homologação do acordo eles terão 10 dias para pagamento, ressaltando que a conferência das frações já havia sido feita em outro momento e em outros processos, onde em todos chegou-se a mesma conclusão, de que as frações utilizadas estão corretas. Concluindo ela disse que a nova compradora não precisa comprovar que tem capacidade de pagar a cota condominial, lembrando que qualquer condômino que ficar inadimplente poderá ser acionado juridicamente. Os valores cobrados mensalmente estão corretos, tanto é que vencemos a ação. Ela recomenda que o acordo seja celebrado, pois só trará benefícios ao condomínio. Um dos presentes concordou com a síndica dizendo que não podemos prejudicar a idoneidade da compradora, pois se fosse a FUNCEF a pretendente, que possui total respaldo no mercado, qual surpresa não seria se em determinado momento ela deixasse de pagar novamente o condomínio, a exemplo do que foi feito. Até porque não podemos impedir que o imóvel seja vendido desde que nos indenize conforme o acordo. Foi informado que



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

após o recebimento dos R\$ 40 milhões o valor aproximado para recebimento pelos proprietários seria R\$ 48.760,00 para salas sem garagem e R\$ 57.280,00 para salas com garagem. Com a palavra o Dr. Roque disse que estamos diante de um caso complicado. A proposta é excelente e trará um bom resultado a um processo com 17 anos e meio em curso e com 38 recursos. Após finalizar o pagamento de todas as despesas, o condomínio receberá R\$ 40 milhões. Em relação à sucumbência os advogados do condomínio abriram mão em receber esse valor com o objetivo de ajudar na negociação. A parte jurídica já foi toda resolvida e o acordo já está para ser homologado. A última questão a ser sanada é uma dúvida da juíza que é simples e se refere à capacidade de pagamento da compradora. Esta questão é uma responsabilidade da FUNCEF, as partes estão agendados com a Juíza na segunda feira para esclarecer e retirar esta pendência. Um dos presentes ressaltou que o problema infelizmente não acabou, pois ainda estaremos sob a ameaça dos novos proprietários em não pagar o total da cota, além do rateio do déficit da FUNCEF que continuará a ser feito, mesmo que em valor reduzido. A Sra. Síndica disse que conforme já foi explicado, o valor que seria recebido pelos inadimplentes serão revertidos para pagamento desta diferença e que após a reavaliação das frações ideais a loja voltará a pagar o valor normal. E como não houve mais dúvidas o presidente da mesa colocou em votação a **ratificação do acordo aprovado na AGE do dia 19.07.2025, consubstanciado no Memorial de Intenções formalizado entre o condomínio C.C.B.T e a FUNCEF, processo nº 0005001-56.2008.8.19.0203 em trâmite na 3ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá, sendo o mesmo aprovado por unanimidade. A importância recebida será rateada pela fração ideal de cada unidade e para recebimento deverá ser obedecido os seguintes critérios: não estar inadimplente, conforme regra estabelecida na AGO de 13/01/2024 e apresentar o título translativo de propriedade (não serão considerados documentos de caráter obrigacional, instrumento particular).** Passando-se ao **5º e último item da pauta, assuntos gerais**, A Sra. Síndica pediu a palavra para dizer que conforme solicitação da assembleia anterior foi feito novo projeto de iluminação no térreo, o que trouxe um aspecto muito melhor ao local. A pedido foi estipulado novo local para as motos estacionarem na garagem, o antigo local deixava muito vulnerável e poderia causar acidente. Fez questão de parabenizar a Sra. Sônia da sala 317 e sua equipe que organizaram com muito carinho duas festas para o condomínio com o único objetivo de confraternização, aproximar as pessoas e fazer com que pelo menos um dia pudessemos ficar mais alegres, já que os tempos tem sido de dificuldade. As festas foram excelentes para o condomínio e não houve nenhuma



despesa para o condomínio, sendo disponibilizado somente o local e que ela contribuiu como Célia e não como síndica. Aproveitou para dizer que no ano passado passou por um momento pessoal muito delicado e triste, fazendo questão de agradecer a todos os condôminos que lhe consolaram e a sua família de maneira tão carinhosa, estendendo aos nossos colaboradores que considera como parceiros, que se reuniram para homenagear a minha mãe, aqui as coisas se misturam mesmo sem querer o pessoal e o profissional. Assim ela agradece em seu nome e em nome de sua família por toda solidariedade e carinho demonstrados. E não havendo mais nada a ser tratado, o Presidente da mesa encerrou os trabalhos às 11h50min, 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



ANEXO 1

#10 Corporativo - FUNCEF



Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca Regional de Jacarepaguá – Estado do Rio de Janeiro.



Ref.: Processo nº: 0005001-56.2008.8.19.0203.

FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS – FUNCEF, doravante denominada “FUNCEF” e CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL BARÃO DA TAQUARA, doravante denominado “CONDOMÍNIO”, partes já qualificadas nos autos em epígrafe, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus procuradores, no melhor interesse de suas representadas e visando a solução definitiva e consensual do litígio, transigir e firmar o presente ACORDO, com a anuência da interveniente RA IMÓVEIS E AUTOMÓVEIS LTDA, doravante denominada “COMPRADORA”, devidamente qualificada na Cláusula Segunda, nos seguintes termos e condições:

CLAUSULA PRIMEIRA – DAS CONSIDERAÇÕES.

CONSIDERANDO que as partes FUNCEF e CONDOMÍNIO litigam nestes autos desde o ano de 2008, discutindo débitos condominiais atribuídos ao IMÓVEL de propriedade da FUNCEF, consistente na Loja "D", do Centro Comercial Barão da Taquara, situada na Avenida Nelson Cardoso, nº 1149, Taquara, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, Matrícula nº 90.099 do 9º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ.

CONSIDERANDO que, após longa tramitação processual, realização de perícia contábil e apresentação de impugnações pelas partes, subsistem divergências quanto à exata extensão e composição do débito condominial, recomendando-se a busca de solução consensual que reduza incertezas, mitigue riscos processuais e restabeleça previsibilidade às relações jurídicas;

TJRJ JPA CV03 202600028558 07/01/26 16:12:31135998 PROGER-VIRTUAL



CONSIDERANDO que o **CONDOMÍNIO**, reunido em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19.07.2025, autorizou, por unanimidade dos presentes, as tratativas para celebração de acordo judicial visando à extinção definitiva da demanda;

CONSIDERANDO que a aproximação entre **CONDOMÍNIO** e **COMPRADORA** decorreu de tratativas diretas nas quais se identificou a conveniência da reativação comercial do **IMÓVEL**, atualmente desocupado, resultando em proposta encaminhada à **FUNCEF** em 02/12/2025;

CONSIDERANDO que a **FUNCEF**, por meio de deliberação de sua Diretoria Executiva, consubstanciada na RESOLUÇÃO Nº 153, DA ATA Nº 2093, de 19/12/2025 a 23/12/2025, aprovou a celebração do presente acordo judicial e a subsequente alienação do **IMÓVEL**, atribuindo competência à Diretoria de Investimentos (DIRIN), por intermédio da Gerência de Imóveis (GEIMO), e à Presidência (PRESI), por meio da Gerência Jurídica (GEJUR), para adotarem as providências necessárias à execução no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias;

CONSIDERANDO que a **FUNCEF** possui interesse institucional na alienação do **IMÓVEL** à **COMPRADORA**, a qual declarou interesse firme na aquisição, comprometendo-se a assumir todas as obrigações futuras relativas à unidade;

CONSIDERANDO que a composição amigável se mostra benéfica a todos os envolvidos, permitindo simultaneamente: (i) a solução definitiva do litígio judicial; (ii) a alienação do **IMÓVEL** pela **FUNCEF**; (iii) a quitação integral dos débitos condominiais pretéritos; e (iv) o estabelecimento de nova relação condominial estável e sustentável entre **COMPRADORA** e **CONDOMÍNIO**;

CONSIDERANDO que a operação coordenada entre **CONDOMÍNIO**, **FUNCEF** e **COMPRADORA** assegura segurança jurídica, ausência de litígios futuros e total alinhamento entre composição judicial, pagamento, alienação e nova relação condominial; e





CONSIDERANDO que as partes reconhecem a conveniência e oportunidade da solução consensual para encerramento definitivo da controvérsia, com vantagens recíprocas e eliminação dos riscos e incertezas inerentes ao prosseguimento do litígio.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS PARTES.

2.1. **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS – FUNCEF**, entidade fechada de previdência complementar, inscrita no CNPJ nº 00.436.923/0001-90, com sede no SCN, Quadra 02, Bloco A, Ed. Corporate Financial Center, 13º andar, Brasília/DF, representada nos termos do seu Estatuto Social, legítima proprietária do imóvel correspondente à Loja "D" do Centro Comercial Barão de Taquara, situada na Avenida Nelson Cardoso, nº 1149, Taquara, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, matrícula nº 90.099, do 9º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ, doravante denominada simplesmente “FUNCEF”.

2.2. **CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL BARÃO DA TAQUARA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 28.676.013/0001-02, com sede na Av. Nelson Cardoso nº 1.149, Taquara, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, representado por sua Síndica, Celia Regina Palma Braga da Silva, devidamente autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19.07.2025, doravante denominado simplesmente “CONDOMÍNIO”.

2.3. **RA IMÓVEIS E AUTOMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 51.392.201/0001-12, com sede na R. da Alfândega nº 108, sala 803, Centro, Rio de Janeiro/RJ, representada por sua administradora Roberta Almeida de Medeiros da Silva, na qualidade de terceira interessada e futura adquirente do imóvel de propriedade da FUNCEF cujo débito condominial é objeto deste acordo, doravante denominada “COMPRADORA”.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO DO ACORDO.

3.1. O presente acordo tem por objeto a composição amigável e definitiva do litígio travado nestes autos, mediante o pagamento, pela FUNCEF ao **CONDOMÍNIO**, do valor adiante estipulado, que quitará integralmente todos os débitos condominiais pretéritos relacionados ao imóvel



correspondente à Loja "D" do Centro Comercial Barão de Taquara, situada na Avenida Nelson Cardoso, nº 1149, Taquara, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, matrícula nº 90.099 do 9º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ, ao qual é atualmente atribuída fração ideal de 0,318284 do terreno, incluindo o direito de uso de 52 vagas de garagem localizadas no subsolo, cada uma com fração ideal de 0,000213 do terreno, doravante denominado simplesmente "IMÓVEL".

3.2. O acordo contempla, ainda, a alienação do IMÓVEL pela FUNCEF à COMPRADORA, a definição de período de transição com fixação temporária de cota condominial diferenciada, a realização de estudos técnicos para revisão das frações ideais e o estabelecimento de nova relação condominial entre COMPRADORA e CONDOMÍNIO.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DA COMPOSIÇÃO E FORMA DE QUITAÇÃO.

4.1. As partes ajustam que o valor total e definitivo para quitação integral de todos os débitos condominiais do IMÓVEL, vencidos e exigíveis até a data do efetivo pagamento, corresponde a R\$58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de reais).

Parágrafo primeiro. O valor estabelecido no *caput* desta cláusula quitará, de forma plena, ampla, geral, irrevogável e irretroatável, todos e quaisquer débitos do IMÓVEL anteriores à data do pagamento, incluídos, sem qualquer limitação:

- a) cotas condominiais ordinárias e extraordinárias vencidas e não pagas;
- b) multas moratórias, juros de mora e demais encargos de qualquer natureza;
- c) diferenças de rateio, ajustes de contas e acertos de valores;
- d) despesas condominiais acessórias de qualquer espécie;
- e) custas processuais, despesas processuais e honorários periciais;
- f) honorários advocatícios de qualquer natureza, sejam contratuais, sucumbenciais ou arbitrados judicialmente.



Parágrafo segundo. A quitação ora pactuada é integral e definitiva, eliminando toda e qualquer pretensão, direito, ação ou razão, presente ou futura, que o CONDOMÍNIO possa ter em face da



FUNCEF referente ao IMÓVEL e ao período anterior à data do pagamento, constituindo plena, rasa e irrevogável quitação para todos os fins de direito.

Parágrafo terceiro. Fica expressamente consignado que o valor da composição judicial ora estabelecido possui natureza jurídica de quitação do débito condominial pretérito, não guardando qualquer relação com o valor de mercado do IMÓVEL ou com o preço de sua alienação, os quais constituem operações autônomas e independentes regidas por critérios próprios de avaliação e negociação entre FUNCEF e COMPRADORA, sem qualquer ingerência, participação ou anuência do CONDOMÍNIO.

4.2. O pagamento do valor estabelecido nesta Cláusula será efetuado pela FUNCEF ao CONDOMÍNIO no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data da homologação judicial do presente acordo pelo Juízo competente.

Parágrafo primeiro. O pagamento será realizado mediante Transferência Eletrônica de Disponível (TED), o qual será efetuado na conta corrente de nº 17685-0, agência nº 0314, Banco Itaú, de titularidade CONDOMÍNIO.

Parágrafo segundo. O CONDOMÍNIO, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados do recebimento do pagamento, emitirá em favor da FUNCEF:

- a) recibo de quitação geral, plena, rasa e irrevogável de todos os débitos condominiais objeto deste acordo;
- b) certidão negativa de débitos condominiais relativos ao IMÓVEL, referente a todo o período anterior à data do pagamento;
- c) declaração de quitação integral para fins de registro junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo terceiro. A homologação judicial do presente acordo constitui condição suspensiva para a exigibilidade de qualquer obrigação pecuniária aqui prevista, de forma que, enquanto não



#10 Corporativo - FUNCEF



sobrevier decisão judicial homologatória com trânsito em julgado ou com eficácia de título executivo, nenhuma das obrigações de pagamento produzirá efeitos.

CLÁUSULA QUINTA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL À COMPRADORA.

5.1. A FUNCEF procederá à alienação do **IMÓVEL** à **COMPRADORA** por meio de escritura pública de compra e venda, pelo preço certo e ajustado de R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais), que deverá ser pago pela **COMPRADORA** à **FUNCEF** no ato da assinatura da escritura de compra e venda.

Parágrafo primeiro. O valor de alienação estabelecido no *caput* desta cláusula constitui operação autônoma e independente do valor da composição judicial previsto na Cláusula Quarta, não havendo qualquer vinculação, compensação, confusão ou relação de dependência entre tais valores, que possuem naturezas jurídicas e finalidades completamente distintas.

Parágrafo segundo. A **COMPRADORA** compromete-se a efetuar o pagamento integral e à vista do valor de R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais) na data da assinatura da escritura pública de compra e venda, mediante Transferência Eletrônica de Disponível (TED), a qual será efetuada na conta corrente de nº 000577059353-5, agência nº 4255-5, operação 1292, Banco Caixa Econômica Federal, de titularidade da Fundação dos Economiários Federais.

Parágrafo terceiro. O **CONDOMÍNIO**, desde já e para todos os fins de direito, obriga-se a:

- a) não opor qualquer obstáculo, óbice, embargo ou impedimento à alienação do **IMÓVEL** pela **FUNCEF** à **COMPRADORA**;
- b) emitir, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da solicitação da **FUNCEF** ou da **COMPRADORA**, todas as certidões, declarações, comprovantes e documentos necessários à lavratura da escritura pública de compra e venda e ao posterior registro da transferência de propriedade junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente;
- c) reconhecer expressamente a plena, legítima e exclusiva propriedade da **FUNCEF** sobre o **IMÓVEL** até a transmissão definitiva da propriedade à **COMPRADORA**;



#10 Corporativo - FUNCEF



d) estabelecer com a **COMPRADORA**, a partir da transmissão da propriedade, regular relação condominial pautada pela boa-fé, cooperação mútua e estrita observância da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.

Parágrafo quarto. A **COMPRADORA**, na qualidade de terceira interessada/interveniente e futura adquirente do **IMÓVEL**, desde já e para todos os fins de direito, compromete-se a:

- a) assumir integralmente todas as obrigações condominiais futuras relativas ao **IMÓVEL**, a partir da efetiva transmissão da propriedade registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente;
- b) cumprir rigorosamente todas as obrigações decorrentes do uso adequado, regular e conforme ao destino do **IMÓVEL**;
- c) observar fielmente a Convenção de Condomínio, o Regimento Interno e demais normas condominiais aplicáveis, sujeitando-se às sanções previstas em caso de descumprimento;
- d) arcar pontualmente com todas as responsabilidades operacionais, fiscais, tributárias, administrativas e de qualquer outra natureza posteriores à transmissão da propriedade;
- e) manter rigorosamente em dia o pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias que vierem a ser fixadas e de todas as demais obrigações condominiais;
- f) formalizar a aquisição do **IMÓVEL** mediante outorga da escritura pública de compra e venda, no período compreendido entre a homologação judicial do acordo e anteriormente ao pagamento a ser realizado pela **FUNCEF** ao **CONDOMÍNIO**, reconhecendo que tal aquisição constitui compromisso firme, irrevogável e indispensável à execução das obrigações previstas neste Acordo.

Parágrafo quinto. A partir da lavratura da escritura pública de compra e venda e do pagamento integral do preço, a **FUNCEF** ficará integral, plena e definitivamente liberada de quaisquer encargos, obrigações, responsabilidades e deveres futuros relacionados ao **IMÓVEL**, inclusive de natureza condominial, fiscal, tributária, administrativa ou de qualquer outra espécie, independentemente do momento do registro da transmissão no Ofício de Registro de Imóveis competente, sendo certo que eventuais atrasos no registro não poderão ser opostos à **FUNCEF** ou gerar-lhe qualquer responsabilidade.



#10 Corporativo - FUNCEF



Parágrafo sexto. O CONDOMÍNIO não possui qualquer ingerência, participação ou interesse na negociação do preço de venda do IMÓVEL entre FUNCEF e COMPRADORA, tampouco na definição das condições de pagamento, forma de quitação ou quaisquer outros termos da compra e venda, constituindo tal negociação operação autônoma e independente do presente acordo judicial.

CLÁUSULA SEXTA – DA FRAÇÃO IDEAL, PERÍODO DE TRANSIÇÃO E ESTUDOS TÉCNICOS.

6.1. Pelo período de 3 (três) meses contados da data do efetivo pagamento previsto na Cláusula Quarta, a cota condominial mensal relativa ao IMÓVEL será fixada no valor fixo de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), independentemente da fração ideal atualmente atribuída à unidade no memorial de incorporação ou na convenção de condomínio.

Parágrafo primeiro. Durante o período de transição estabelecido no *caput* desta cláusula, o CONDOMÍNIO e a COMPRADORA, sem qualquer participação, ingerência, responsabilidade ou ônus para a FUNCEF, conduzirão estudos técnicos especializados voltados à revisão, adequação e eventual correção das frações ideais de todas as unidades autônomas do condomínio, inclusive e especialmente do IMÓVEL.

Parágrafo segundo. Os estudos técnicos a que se refere o parágrafo anterior deverão ser realizados por profissionais legalmente habilitados e tecnicamente qualificados (engenheiros, arquitetos, topógrafos), abrangendo levantamentos arquitetônicos completos, levantamentos topográficos, aferição precisa de metragens, identificação de áreas privativas e de uso comum, bem como todos os demais elementos técnicos e jurídicos necessários à correta apuração das frações ideais de solo e de partes comuns.

Parágrafo terceiro. Os custos e despesas relacionados aos estudos técnicos serão rateados entre o CONDOMÍNIO e a COMPRADORA, na forma e proporção que entre si acordarem, ficando expressamente consignado que a FUNCEF não arcará com qualquer custo, despesa ou ônus relacionado a tais estudos.



Parágrafo quarto. Concluídos os estudos técnicos e apresentados os respectivos laudos e pareceres, o **CONDOMÍNIO** fixará a nova cota condominial do **IMÓVEL** com base nos parâmetros técnicos efetivamente apurados e consubstanciados nos pareceres técnicos apresentados, mediante deliberação em assembleia geral convocada especificamente para tal fim.

Parágrafo quinto. Na hipótese de divergência entre o **CONDOMÍNIO** e a **COMPRADORA** quanto aos resultados dos estudos técnicos, à metodologia empregada, aos critérios de cálculo das frações ideais ou à fixação da nova cota condominial, as partes **CONDOMÍNIO** e **COMPRADORA** convencionam que a controvérsia será definitivamente resolvida por arbitragem administrada pelo Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem (CBMA), por Tribunal Arbitral composto por árbitro único nomeado nos termos do Regulamento daquela instituição, ficando expressamente consignado que a **FUNCEF** não participará do procedimento arbitral nem assumirá qualquer ônus, custo, despesa ou responsabilidade decorrente dos novos valores apurados ou de eventual conflito relacionado à fração ideal ou à cota condominial.

Parágrafo sexto. A **FUNCEF** não possui e não assumirá qualquer responsabilidade sobre a realização dos estudos de fração ideal, sobre a nova cota condominial a ser fixada após o período de transição estabelecido no *caput* desta cláusula, ou sobre eventuais divergências, conflitos ou litígios entre **CONDOMÍNIO** e **COMPRADORA** relacionados a tais questões, ficando a **FUNCEF** integralmente alheia e estranha a tais matérias e isenta de qualquer responsabilidade ou ônus a partir do pagamento previsto na Cláusula Quarta e a celebração da escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ANUÊNCIA DA TERCEIRA INTERESSADA.

7.1. A **COMPRADORA**, na qualidade de terceira interessada/Interveniente e futura adquirente do **IMÓVEL**, declara ter pleno, integral e pormenorizado conhecimento de todos os termos, condições, cláusulas e obrigações do presente acordo, manifestando sua integral, expressa e irrevogável concordância e anuência com todas as disposições aqui estabelecidas.



#10 Corporativo - FUNCEF



Parágrafo único. A **COMPRADORA** compromete-se a cumprir fiel e pontualmente todas as obrigações que lhe são atribuídas no presente acordo, especialmente aquelas previstas na Cláusula Quinta, parágrafo segundo, e na Cláusula Sexta, parágrafos primeiro, segundo, terceiro, quarto e quinto e sexto, declarando possuir plenas condições financeiras, técnicas, operacionais e jurídicas para adquirir o **IMÓVEL** e assumir todas as obrigações condominiais futuras.

7.2. A **COMPRADORA** declara ter pleno conhecimento do estado de conservação, ocupação e características físicas do **IMÓVEL**, renunciando expressamente a qualquer reclamação futura fundamentada em vícios aparentes, vícios redibitórios, diferenças de metragem, estado de conservação, adequação às posturas municipais ou quaisquer outras características do bem.

CLÁUSULA OITAVA – DA RENÚNCIA RECÍPROCA E QUITAÇÃO AMPLA.

8.1. Mediante o pagamento integral do valor previsto na Cláusula Quarta, **CONDOMÍNIO** e **FUNCEF** concedem-se, mutuamente, quitação plena, ampla, geral, irrevogável e irretratável de todos e quaisquer débitos, obrigações, direitos, pretensões, ações e razões existentes entre si, relacionados ao **IMÓVEL** e ao período anterior à data do pagamento.

Parágrafo primeiro. As partes renunciam expressa, inequívoca e irrevogavelmente a quaisquer direitos, pretensões, ações, razões ou fundamentos, de qualquer natureza ou espécie, judiciais ou extrajudiciais, presentes ou futuras, relacionadas aos fatos, débitos e obrigações objeto deste acordo, referentes ao período anterior ao pagamento.

Parágrafo segundo. O presente acordo constitui transação nos termos dos artigos 840 e seguintes do Código Civil, importando em quitação integral e extinção de todas as obrigações anteriormente existentes entre **FUNCEF** e **CONDOMÍNIO** relacionadas ao **IMÓVEL** e ao período anterior ao pagamento.

Parágrafo terceiro. As partes declaram expressamente que não possuem qualquer outra pendência, débito, crédito, pretensão, ação ou razão, judicial ou extrajudicial, entre si, relacionada



ao IMÓVEL, além daquelas que constituem objeto do presente acordo, as quais ficam integralmente quitadas mediante o pagamento ora pactuado.

CLÁUSULA NONA – DA EXTINÇÃO DO PROCESSO E CUSTAS PROCESSUAIS.

9.1. As partes reconhecem que o presente acordo constitui transação válida e eficaz, nos termos dos artigos 840 e seguintes do Código Civil, sendo apto a pôr fim de forma definitiva ao litígio, razão pela qual requerem que, por ocasião de sua homologação judicial, o processo seja desde logo extinto com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso III, alínea “b”, do Código de Processo Civil, ficando a eficácia plena da quitação condicionada ao efetivo cumprimento das obrigações aqui ajustadas, em especial ao pagamento previsto na Cláusula Quarta.

Parágrafo primeiro. As partes FUNCEF e CONDOMÍNIO, desde já e para todos os fins de direito, renunciam expressa, inequívoca e irrevogavelmente ao direito de recorrer da decisão judicial que vier a homologar o presente acordo, bem como a qualquer prazo recursal aplicável, nos termos do artigo 1.000 do Código de Processo Civil, de modo a viabilizar a imediata certificação do trânsito em julgado da sentença homologatória e possibilitar o célere cumprimento das obrigações pactuadas.

Parágrafo segundo. A partir da data da homologação judicial deste acordo, iniciar-se-á o prazo de 20 (vinte) dias, durante o qual qualquer das partes poderá apresentar, de forma fundamentada, eventual comunicação de descumprimento das obrigações aqui assumidas, hipótese em que o Juízo poderá adotar as medidas cabíveis em sede de cumprimento de sentença, sem reabertura da lide já composta.

Parágrafo terceiro. Decorrido o prazo referido no parágrafo anterior sem manifestação de inadimplemento, considerar-se-ão definitivamente adimplidas as obrigações pactuadas, operando-se a quitação plena, geral e irrevogável entre as partes, permanecendo o processo arquivado com baixa na distribuição.



Parágrafo quarto: Cada parte arcará integralmente com os honorários sucumbenciais e contratuais de seus respectivos patronos, ficando integralmente compensadas as verbas sucumbenciais de qualquer natureza, as quais ficam abrangidas pela quitação ampla prevista na Cláusula Quarta, parágrafo primeiro.

Parágrafo quinto: Na hipótese de a extinção do processo ocorrer com determinação de recolhimento de custas remanescentes, preparo ou quaisquer outras despesas processuais, as partes **FUNCEF** e **CONDOMÍNIO** desde já se comprometem a ratear e efetuar o respectivo recolhimento no prazo legal, sob pena de suspensão do processo de extinção até a devida regularização.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

10.1. O presente acordo é fruto da vontade livre, consciente, informada e recíproca das partes, celebrado em estrita observância dos princípios da boa-fé objetiva, da autonomia da vontade, da economia processual e da efetividade da jurisdição.

10.2. As partes declaram expressamente que o presente acordo não implica reconhecimento de procedência ou improcedência das pretensões deduzidas nos autos, nem constitui confissão de dívida ou reconhecimento de culpa ou responsabilidade, mas tão somente solução consensual do litígio com vantagens e concessões recíprocas.

10.3. Este acordo constitui o único, integral e definitivo entendimento entre as partes no que se refere ao objeto tratado, substituindo e revogando todos os entendimentos, negociações, propostas, minutas e acordos anteriores, escritos ou verbais, relacionados à matéria aqui disciplinada.

10.4. Qualquer alteração, modificação, aditamento ou supressão das disposições deste acordo deverá ser formalizada por escrito e assinada por todas as partes, com posterior submissão ao Juízo para homologação, sob pena de ineficácia e invalidade.



10.5. As partes reconhecem e declaram que tiveram ampla oportunidade de consultar seus advogados, analisar detidamente os termos e condições deste acordo, esclarecer todas as dúvidas existentes e avaliar as vantagens e desvantagens da composição, celebrando o presente instrumento de forma consciente, voluntária e informada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS REQUERIMENTOS FINAIS.

Diante do exposto, requerem as partes a Vossa Excelência:

- a) a **HOMOLOGAÇÃO** do presente acordo judicial, nos termos do artigo 487, inciso III, alínea "b", do Código de Processo Civil, com a consequente extinção do processo com resolução de mérito;
- b) que seja certificado nos autos o trânsito em julgado da sentença homologatória para fins de constituição do termo final da condição suspensiva prevista na Cláusula 4.2, parágrafo terceiro, e consequente exigibilidade das obrigações de pagamento;
- c) que seja determinada a intimação das partes para cumprimento do acordo nos prazos estabelecidos;
- d) que, após o cumprimento integral das obrigações previstas neste acordo e o decurso do prazo estipulado na Cláusula Nona, parágrafo terceiro, seja o processo arquivado definitivamente, com baixa na distribuição.

Termos em que,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro/RJ, 6 de janeiro de 2026.

gov.br

Documento assinado digitalmente
CELIA REGINA PALMA BRAGA DA SILVA
Data: 06/01/2026 10:15:21-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Célia Regina Palma Braga da Silva.
OAB/RJ nº 122.214
Síndica C.C.B.T

gov.br

Documento assinado digitalmente
ELIANE OLIVEIRA COELHO
Data: 06/01/2026 10:29:32-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

ELIANE OLIVEIRA COELHO
OAB/RJ nº 85.940
Advogada do CONDOMÍNIO

gov.br

Documento assinado digitalmente
JOAO BAPTISTA COELHO
Data: 06/01/2026 10:26:59-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

JOÃO BAPTISTA COELHO
OAB/RJ nº 17.686
Advogado do CONDOMÍNIO

JOSE RICARDO
PONTES
BORGES:23987839368

Assinado de forma digital por
JOSE RICARDO PONTES
BORGES:23987839368
Dados: 2026.01.06 15:07:57
-03'00'

JOSÉ RICARDO PONTES BORGES
CPF: 239.878.393-68
Presidente da FUNCEF

LUIZ RODRIGUES
WAMBIER:21547785934

Assinado de forma digital por
LUIZ RODRIGUES
WAMBIER:21547785934
Dados: 2026.01.06 12:18:10 -03'00'

LUIZ RODRIGUES WAMBIER
OAB/RJ nº 181.232
Advogado da FUNCEF

#10 Corporativo - FUNCEF



Pela COMPRADORA:



Documento assinado digitalmente
ROBERTA ALMEIDA DE MEDEIROS DA SILVA
Data: 07/01/2026 12:00:38-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

ROBERTA ALMEIDA DE MEDEIROS DA SILVA
CPF: 079.958.037-61
Administradora da COMPRADORA

