6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CENTRO COMERCIAL BARÃO DA TAQUARA, REALIZADA NO DIA 22/08/2026 – CNPJ: 28.676.013/0001-02.

Aos vinte e dois dias do mês de agosto 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 07/08/26, distribuído e confirmado à todos os condôminos através de protocolo, reuniram-se na SOBRELOJA 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 recebimento do acordo formalizado entre o condomínio C.C.B.T e a FUNCEF, aprovado nas assembleias dos dias 19/07/25 e 10/01/26; 2 – Aprovação da destinação do saldo remanescente do valor recebido referente ao acordo da FUNCEF; 3 – Divulgação sobre questionamentos contábeis e gerais enviados pela nova proprietária da loja D.** 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. Antes de dar início aos trabalhos o Presidente da mesa lembrou a todos que o condômino inadimplente poderia participar da assembleia, porém não teria direito a voto. O procurador da loja D, Dr. Pablo, representante da loja D pediu a palavra para dizer que o presidente não deveria se dirigir a loja, pois o mesmo estava ciente que não poderia votar, voltando a palavra a Sra. síndica informou que precisou alterar o local da assembleia devido ao clima, transferindo-a para a sobreloja, colocou nos quadros de aviso dos andares e no site o informativo da troca de local, além de ter disponibilizado uma pessoa na garagem G3 para informar a todos sobre a mudança de lugar. Passando-se então ao **1º item da pauta, 1 – Prestação de contas do recebimento do acordo formalizado entre o condomínio C.C.B.T e a FUNCEF, aprovado nas assembleias dos dias 19/07/25 e 10/01/26;** a Sra. síndica passou a informar sobre a prestação de contas do dinheiro do acordo da FUNCEF depositado em conta corrente do condomínio no dia 19 de fevereiro/26. O total recebido foi de R$ 58 milhões e na época o banco Itaú bloqueou a conta do condomínio por uma semana, apesar de ter enviado toda a documentação exigida pelo banco esclarecendo a procedência do dinheiro. Por esse motivo ela só teve acesso ao dinheiro cerca de uma semana após. Para uma maior explicação foi colocado no retroprojetor a planilha e os comprovantes apresentados, segue abaixo:

CAPITAL RECEBIDO	
R$ 58.000.000,00	
PAGAMENTOS E DESPESAS	
HONORARIOS (MEDIAÇÃO E ADVOGADO)	R$ 20.000.000,00
DEVOLUÇÕES	R$ 23.891.148,01
RA 50% MAR,ABR.MA	R$ 347.230,49
RA JUL,AGO	R$ 347.543,25
RECISOES, QUADRO ELETRICO E ETC	R$ 308.820,28
CAPITAL DISPONIVEL	R$ 13.105.257,97

6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

CAPITAL DISPONIVEL		
CRÉDITOS RETIDO DAS AÇÕES		R$ 1.813.976,90
CRÉDITO DEFICIT FUNCEF	-R$ 2.000.000,00	R$ 11.174.386,83
CRÉDITO INADIMPLENTE	-R$ 1.120.488,26	R$ 116.894,24
TOTAL EM CONTA		R$ 13.105.257,97
TOTAL DISPONIVEL		R$ 11.174.386,83

A Sra. síndica disse que todos os valores pagos constam da contabilidade com seus respectivos recibos e contratos, e estão nos balancetes. Informando que no momento em que o dinheiro entrou na conta do condomínio, os condôminos começaram a fazer contato solicitando a devolução de imediato do dinheiro, necessitando de uma celeridade por parte do condomínio. Continuando a explicação que foi feito o pagamento dos honorários de mediação no valor de 8 milhões e de 12 milhões para os advogados contratados pelo condomínio. Foi exposto os respectivos contratos de honorários e de mediação, tendo os pagamentos sidos aprovados pela assembleia anterior que aprovou o acordo. Desse valor recebido restou 38 milhões para ratear entre os condôminos. A síndica fez uma explanação que há um saldo restante da divisão total das 412 unidades e que retirou desse valor 2 milhões para complementar os 40 milhões que foi a base de cálculo do rateio, para aumentar o valor para devolução aos condôminos. Além disso, tivemos que complementar o valor dos condomínios dos meses de março, abril e maio da loja D, conforme o acordo aprovado, os mesmos pagariam nesses meses o valor de 120.000,00 e que os demais condôminos arcariam com o restante para complementar o valor total do condomínio desses períodos, tendo o condomínio ajustado que os 50% restantes seria complementado pelo condomínio. Explicou, que o condomínio está complementando o condomínio da Loja D nos dois últimos meses de julho e agosto, e que a mesma não concorda com a cobrança do valor do boleto, alegando que a forma de cálculo não estava correta, que "não uso isso, não uso aquilo, está tudo errado", resolvendo pagar de forma arbitraria, somente o condomínio base. Disse ainda que no meio do caminho tivemos alguns problemas em relação as devoluções, pois alguns proprietários não pagaram as cotas da FUNCEF por todo o período, compraram no meio da cobrança, possuem a propriedade mais recente, estas questões foram analisadas minuciosamente pelo departamento jurídico do condomínio a fim de verificar quem de fato teria o direito a receber a restituição. Um exemplo desse caso são as salas da Arwin, que possuía em torno de 35 unidades a época, portanto, pagou as cotas até a venda das unidades, algumas foram vendidas sem clausula na escritura de quem teria o direito ao recebimento. Houve uma discussão entre a Arwin e os novos proprietários, sendo que a maioria deles chegou a um acordo, para satisfação do condomínio que realizou a devolução conforme acordado entre as partes. Apenas uma proprietária atual não concordou com os termos oferecidos, ingressando com uma ação na justiça contra o condomínio. Além disso, recebemos também algumas notificações de alguns novos proprietários, que reivindicaram o dinheiro, como no caso da Arwin. Outros casos, foram de proprietários que não fizeram clausula na escritura e que não se pronunciaram para receberem, mesmo tendo pago as cotas, o condomínio aguardou por um prazo o pronunciamento desses proprietários, como não se manifestaram, resolveu com a assessoria jurídica analisando cada caso, pagar ao proprietário atual. Restando um único proprietário a receber pois não concordou com o teor do termo, estando o valor a disposição dele. Explicado pelo Dr. Roque Z, advogado do condomínio, que foi realizado pelo jurídico do condomínio um

6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

termo para resguardar o condomínio, que foi assinado pelos atuais proprietários. O objetivo maior do condomínio foi não reter nenhum recurso, disponibilizando o mais rápido possível há todos que tinham esse direito. No momento ainda temos algumas devoluções para serem feitas sem maiores problemas. O Dr. Pablo Elias, representante da loja D fez um resumo do que entendeu da ação da FUNCEF, pedindo explicações sobre o dinheiro que consta ainda no processo em torno de 800 mil reais, se já estava incluído no acordo realizado pelo condomínio e FUNCEF e se estava incluído nos 58 milhões. A Sra. síndica explicou que a prestação de contas da assembleia daquele dia se referia apenas ao valor recebido no acordo da FUNCEF, ou seja, dos 58 milhões, que os valores depositados durante a ação foram todos devidamente recebidos e utilizados para o pagamento das despesas ordinárias, cuja prestação de contas já foi realizada anualmente nas Assembleias Gerais Ordinárias. A Sra. síndica, ressaltou ainda que sempre teve o critério de trazer para a assembleia a decisão de onde aplicar qualquer recurso extraordinário recebido pelo condomínio. E que esse valor não entrou na conta do condomínio até o momento, e que se destinava a garantia para pagamento de uma outra ação que o condomínio teve, caso o condomínio receba essa importância será levada à assembleia e quem estiver como síndico na época com certeza prestará contas. Disse ainda que em 16 anos de mandato, nunca fez uma cota extra, e que já encontrou a cota extra de déficit causado pela FUNCEF, e que qualquer recurso que entre no caixa do condomínio, terá o mesmo critério de prestação de contas. O Dr. Pablo, representante da loja D disse que o objetivo foi entender se esse dinheiro faz parte do acordo, mas que ele concluiu que o dinheiro que o condomínio possa vir a receber oriundo desse depósito judicial já está reservado para obrigações à terceiros, ficando satisfeito com a explicação. A Sra. síndica reitera que a prestação de contas é somente do acordo com a FUNCEF. O Dr. Roque Z, advogado do condomínio pediu a palavra para dizer que não gostaria de estar no lugar da síndica, pois desde que recebeu este dinheiro, ela teve muitos problemas e aborrecimentos, pois um valor alto como esse criou muita expectativa entre os condôminos. Disse ainda que no primeiro momento a regra é pagar para o proprietário da sala, porém existe uma questão jurídica que o condomínio precisou ter muita atenção, pois se fosse pago para a pessoa errada o proprietário que se sentisse injustiçado exigiria que o condomínio repassasse o dinheiro para ele com juros e correção monetária, uma vez que existe uma tese já ratificada pelos tribunais e que trata de enriquecimento sem causa. Como regra geral, entendemos que quem tem o título da propriedade tem também o ônus e o bônus. A solução encontrada neste caso foi celebrar um termo de acordo entre os interessados, pois a obrigação do condomínio é somente pagar. De todos os casos que apareceram apenas uma pessoa não aceitou os termos, optando por procurar a justiça. Ressaltou ainda que tudo que o condomínio fez e está fazendo é para garantir o cumprimento integral da lei. O Presidente da mesa perguntou se mais algum condômino gostaria de fazer algum questionamento a respeito da prestação de contas. O representante da proprietária da sala 1304, Dr. Celso, disse que a mesma foi locatária da sala 908, informando que a sua cliente entende que possui o direito a esta restituição, pois alugou a unidade pagando pelo rateio da FUNCEF durante 11 anos, como a sala foi vendida, a única forma de reaver este dinheiro é ingressando com uma ação para pleitear o recebimento destes valores. O Presidente da mesa disse que infelizmente o condomínio não é parte legitima na relação processual pois existe um título registrado em nome do proprietário. O representante da locatária discordou dizendo que será provado juridicamente que o pagamento foi feito por ela e por isso ela que deve receber de volta, ressalta que será necessário também acionar o condomínio, pois ele é a fonte pagadora. O presidente da mesa informou que esse assunto não estava em pauta, reiterando que o condomínio não tem relação jurídica com a locatária e sim com o proprietário, deixando claro que o condomínio não tem nada pessoal contra a condômina mas a pretensão há de ser deduzida em juízo, como não houve mais dúvidas, o Presidente da mesa colocou em votação a prestação de contas apresentada pela síndica, sendo a mesma

6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

aprovada pela maioria de votos com um voto contra da loja D. O Dr. Pablo, representante da loja D pediu a retificação da fala do Presidente da mesa, pois em nenhum momento a loja D se colocou na posição de voto, até porque a loja está impedida de votar. Desta forma solicita que seja retirada a menção de que a loja D não aprovou e que não opinou em votar a prestação de contas. Assim o Presidente da mesa colocou em votação, a prestação de contas foi aprovada por unanimidade. Ato contínuo a Sra. síndica solicitou autorização da assembleia para inverter a pauta pela necessidade em dispor de valores, sendo votada a inversão e a mesma aprovada por unanimidade. Como não houve objeções passou-se a discussão do item três da pauta, **Divulgação sobre questionamentos contábeis e gerais enviados pela nova proprietária da loja D.** A Sra. síndica pediu a palavra para informar que após a compra da loja D pela empresa RA Imóveis e Automóveis LTDA, representada pela Sra. Roberta, foram feitos de forma informal alguns questionamentos sobre pontos relacionados ao condomínio, os quais ela entende que precisaria dar publicidade perante a assembleia. Um dos questionamentos diz respeito a rampa da plataforma de acessibilidade que estava interferindo na abertura das portas da loja. Na época esclareceu que a rampa foi instalada naquele local pois existia inviabilidade técnica de colocá-la em outro lugar, até porque aquelas portas nunca foram utilizadas, sempre ficaram fechadas pelos antigos ocupantes, e que precisaria de um estudo para alterar o local da rampa, pois os idosos e deficientes precisavam muito da plataforma e sem o acesso, os laboratórios principalmente ficariam sem movimento. Além desse problema houveram algumas reclamações a respeito de alguns vazamentos, foi contratado um engenheiro que fez os laudos de todos os vazamentos, sendo enviado os mesmos à proprietária, da parte do condomínio só existia um e que estava sendo sanado antes mesmo dessa reclamação, outro assunto foi sobre o valor do condomínio. Desde o início ela sempre se mostrou disposta a resolver as questões e a responder todos os questionamentos, mostrando para todos os presentes no telão, cópia de todos os e-mails e WhatsApp respondidos pela administradora e pela administração do prédio. Em relação a rampa, informou que o problema foi resolvido com o menor custo possível, assegurando o direito da loja de abrir as suas portas sendo que a solução apresentada ficou excelente e agradecia, tendo ficado muito melhor. Tivemos algumas reuniões para tratar da avaliação das frações ideais conforme determinado no acordo entre o condomínio e a FUNCEF. Na primeira reunião estiveram presentes os profissionais que fizeram os laudos tanto da parte do condomínio, quanto da proprietária, o advogado do condomínio e os representantes da empresa. Essa reunião não atingiu o objetivo, pois os representantes da loja D não quiseram se deter na avaliação, desviando o assunto para questionamentos contábeis. A síndica explicou que a fração ideal da loja D está registrada no RGI e na convenção do condomínio, e que o orçamento aprovado anualmente é rateado com base neste critério, comprovando que o condomínio faz tudo de acordo com a lei, convenção e escritura e documentos legais. Após a explicação a Sra. sindica complementou que a loja D possui 37 unidades e 52 vagas de garagem, o que faz com que o condomínio fique com o valor elevado. Além disso, o valor da cota condominial sempre foi amplamente divulgado e que eles na qualidade de compradores, sempre tiveram ciência do mesmo, mencionou que como síndica precisa fazer as coisas de acordo com a legislação e que a loja D começou a questionar alguns itens que compõe o boleto, argumentando que deveria pagar apenas a cota de condomínio base. Por alguns meses ela respondeu a todos os questionamentos, porém a cada resposta enviada, mais questionamentos surgiam e que segundo eles as respostas não eram satisfatórias, chegando a posição atual de que tudo deverá ser respondido via judicial. Ela entende que todo proprietário tem direito a examinar a documentação do condomínio, mas se sente na obrigação de divulgar na assembleia os fatos atuais. Disse ainda, que essa discussão de fração ideal já foi feita anteriormente e pacificada na ação da FUNCEF. Atualmente a loja D paga apenas a cota de condomínio base e ela na qualidade de síndica precisou buscar uma solução, pois nos últimos 02 meses tem arcado com essa

6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

diferença do que não está sendo pago. O caminho correto e que já foi providenciado é a cobrança da cota condominial de forma judicial. Outro questionamento feito por eles foi em relação a garagem. Em relação a esse assunto a Sra. síndica informou que existe uma decisão de assembleia, há muitos anos atrás, autorizando a exploração das vagas ociosas, aprovada na gestão do Dr. João Baptista. O condomínio recebeu uma notificação da loja D proibindo a utilização das vagas no subsolo, alegando que estas vagas são de sua propriedade. Sendo que na convenção nenhuma clausula que mencione que as vagas são demarcadas, somente o pavimento que consta na escritura. Quando ela assumiu o condomínio como síndica a exploração da garagem já acontecia, e em todos esses anos nunca tivemos qualquer problema ou falta de vagas, e foi benéfico para todos, hoje todos podem entrar. Nunca houve nenhum tipo de problema em relação a falta de vaga, a empresa que hoje administra, mesmo discordando de alguns pontos de sua administração, nunca houve problemas referente a controle de entrada e saída de automóveis, portanto o controle é feito, pois a Caixa Econômica usava todas as vagas e era feito da mesma forma. Outro questionamento, foi em relação ao fundo de reserva. A Sra. síndica explicou que o fundo de reserva está previsto em convenção e que o último movimento foi em 2009, pelo síndico da época Dr. João, sendo incorporado a receita para pagar despesas ordinárias em decorrência da inadimplência da FUNCEF e outros condôminos que se aproveitaram, o que foi aprovado por assembleia. Somente a partir de junho/26, que a loja D começou a pagar o valor integral do condomínio e que começamos a destacá-lo em conta própria e lançado no balancete. Em relação ao déficit orçamentário, também aprovado em assembleia e que importa em 10%, a inadimplência é crônica e contínua, sem a cobrança dele não teríamos recursos suficientes para complementar o pagamento das despesas ordinárias. Ressaltou ainda que o valor recebido da FUNCEF não é fundo de reserva, uma vez que o valor pago, foi recebido como indenização e é bem abaixo do valor que todos deveriam receber. Em relação a luz e água, informou que o ar condicionado depende de energia para as torres de refrigeração e compressores funcionarem e gastam muita água, o que faz com que o condomínio tenha contas com valores elevados. Explicou que possuímos um único hidrômetro que fornece água para todo o prédio e que a IGUÁ faz a leitura mensalmente, além de termos em todas as unidades hidrômetro individual para medir o consumo interno, fazendo com que cada um pague pelo seu consumo real. Informamos que a loja D fez toda a obra com água do condomínio e não está pagando por isso. A Sra. síndica explica que não está aqui para dizer se está certo ou errada a cobrança pela IGUÁ e que tem que obedecer a lei. Solicitou que a Sra. Karina Moraes, representante da administradora SIDASA, explicasse sobre o cálculo da cota condominial, que está de acordo com a convenção, a escritura, o código civil e o Registro Imobiliário, o que foi feito para todos os presentes entenderem, cuja tabela com base no mês de agosto segue abaixo.

MEMÓRIA DE CÁLCULO – LOJA D

CONDOMINIO AGOSTO/2026		
FRAÇÃO IDEAL LOJA D	FRAÇÃO IDEAL GARAGEM	TOTAL FRAÇÃO
0,318284	0,0002130 x 52 vagas = 0,011076	0,329360

ITEM	TOTAL RATEADO	TOTAL LOJA D
CONDOMINIO BASE	R$ 340.080,00	R$ 112.008,64
FUNDO DE RESERVA	R$ 78.622,32	R$ 25.895,02
LUZ	R$ 138.457,46	R$ 45.602,30
ÁGUA	R$ 236.210,92	R$ 77.798,33
DÉFICT ORÇAMENTÁRIO	R$ 71.474,87	R$ 23.540,93
TOTAL		284.845,24

6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

Após a explicação da memória de cálculo, a Sra. Síndica explicou que os questionamentos do representante da loja D estão detalhados na cronologia elaborada por ela onde constam todos pedidos da proprietária e todas as respostas dadas pelo condomínio, a cada resposta vinha um novo questionamento. A partir de agora, completando 02 meses de inadimplência, o condomínio ingressou com uma ação de cobrança e qualquer solicitação ou questionamento deverá ser feito judicialmente. O boleto não está sendo pago na sua totalidade, não sendo reconhecido pelo condomínio, e não temos como aceitar. O Sr. Presidente pede a palavra para reiterar que essa assembleia não é para prestar contas e o que foi feito pela senhora síndica estava dentro dos seus limites legais, modificação de fração ideal e demais outras coisas somente a justiça pode fazê-lo. Por este motivo, ela solicitou a inversão da pauta para que a assembleia tivesse conhecimento do que está acontecendo e com isso pudesse votar no item 02 sabendo da situação atual. Por se tratar apenas de um esclarecimento, não há decisão alguma a ser tomada neste item, lembrando que alguns questionamentos já foram solucionados por ela. Os demais se assim interessarem deverão ser discutidos na justiça. Disse ainda que até onde ela pôde agir, dentro de seus limites como síndica, o fez. Modificação de fração ideal do condomínio compete a justiça e não a administração. O Sr. Edson, representante da proprietária da loja D disse que eles não estão aqui para causar aborrecimento ou prejuízo a ninguém, esclareceu que não foi permitido votar por estarem inadimplentes, que após os questionamentos feitos, foi solicitado ao condomínio a conta de água e da luz, alegando que não foram apresentadas até o momento e não explicaram como era realizado o cálculo da cobrança. Por este motivo eles entenderam que somente o pagamento da cota de condomínio base deveria ser paga. Em relação ao fundo de reserva, entende que o mesmo deveria ser restabelecido após o pagamento do acordo, mas que não entrará nesta questão, pois a mesma é muito polêmica. Em relação ao déficit orçamentário, em sua opinião, o mesmo deveria encerrar, dizendo que até o momento não recebeu nenhuma explicação dos seus questionamentos pelo condomínio. Pediu que fosse mostrada novamente a memória de cálculo, afirmando novamente que nunca recebeu explicação e nem a memória de cálculo, nem a explicação do déficit orçamentário e fundo de reserva mediante isso não pagou o boleto todo. A Sra. síndica disse que isto não é verdade mostrando no telão todos os e-mails respondidos aos representantes da loja D por ela e pela administradora, passando a dar a ideia à assembleia que eu não foi mandada a documentação, todas as explicações foram dadas e pode ser comprovado através dos e-mails, a cada momento eles ficavam pedindo documentação através de várias pessoas, e que se conflitavam nas solicitações, o normal é um representante pedir, vários ao mesmo tempo é muito difícil, pois alguns não possuíam procuração para responder pela condômina, mesmo assim enviamos para os que estavam habilitados. Os valores de água e luz estão nos balancetes mensais, ressaltou que todas as despesas estão comprovadas e que ela como síndica tem o dever de guarda da documentação da sua gestão atual que será motivo de aprovação pela assembleia em janeiro de 2027. A Sra. síndica perguntou se o representante da loja D estava dizendo que a mesma não pagava as contas de água e luz. O senhor deseja ver as contas de luz e água para mim não significa nada, se as contas não estivessem pagas, a água estaria cortada e não teríamos luz. Estou aqui há 40 anos, dezesseis anos como síndica e o restante como empregada, estive junto com outros síndicos, em várias gestões, não tenho nada a esconder de ninguém, todos sabem do meu comportamento. Se fui capaz de receber 58 milhões na conta do condomínio e honrar que devolveria, como fiz, não vou escutar isso sem responder, essa assembleia não é para prestar contas à loja D, nem responder questionamentos, isso será feito judicialmente e o nosso departamento jurídico é apto para isso. A Sra. síndica reitera que nada tem a esconder, seu objetivo hoje é apenas divulgar e informar o que está acontecendo para que o assunto seja discutido judicialmente. O Sr. Edson, representante da loja D, disse que solicitou todas as contas de luz e que nunca foram respondidos. Em consulta a light e a IGUÁ, disseram que verificaram que existe contas sem

6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

pagar, pediu esclarecimento, continuou afirmando, apesar da síndica desmentir que não é verdade que o condomínio tem contas sem pagar. O Dr. Pablo, representante da loja D, disse que toda solicitação foi atendida pelo condomínio e que a síndica está correta em dizer que tem suas limitações. Ressaltou que eles não estão discutindo fração ideal, o que está sendo discutindo são os valores da água e luz, e que precisam ter acesso a conta original para verificarem o que de fato está sendo cobrado pela IGUÁ e que não está certa a cobrança, caberia a ele demonstrar que o cálculo não pode ser daquela forma, e o condomínio também não pode cobrar errado. Fez diversas ponderações que entende certas e que não caberia no momento. Alegando que o condomínio não entregou a documentação solicitada tendo acesso a algumas atas onde consta a autorização ao síndico para movimentar o dinheiro do fundo de reserva, que deveria ter aprovação do conselho. Se o fundo de reserva foi incorporado nas despesas ordinárias este valor deveria ter sido reposto no momento do acordo celebrado com a FUNCEF porém conforme divulgação da síndica somente a partir de junho/26 ele passou a ser destacado no balancete. O representande da Loja D insiste que foram detectadas algumas contas que não tinham sido pagas, sendo o motivo de ter solicitado o comprovante ao condomínio. Em relação a garagem o Dr. Pablo, representante da loja D, informa que possui 52 vagas e que a solicitação de separar as suas vagas em um único espaço foi no sentido de que estas vagas não pudessem ser usadas indevidamente por outros, afirmou que chegou para estacionar e só tinham 06 vagas e não pode concordar que com tantas vagas que possui, não tenha como estacionar. Em relação ao déficit orçamentário ele não entende o motivo da cobrança, uma vez que existe uma previsão orçamentária aprovada em assembleia. Além disso, quer saber porque continua a ser cobrado o fundo de reserva, pois uma vez que o dinheiro foi reposto, deveríamos ter um saldo alto nesta conta. Para que ele possa pagar a conta de forma integral ele precisa finalizar o seu raciocínio analisando a conta de água e luz, que nunca lhe foi entregue. A Sra. síndica disse que a as contas de água e luz nunca estiveram em débito, até porque se estivessem o condomínio estaria com a luz e água cortadas, que não está lançando um valor ficticio, não preciso distribuir conta de conta de luz e água para fazerem o calculo alegando que não está certo, não vou aceitar cálculo que não esteja de acordo com o valor da conta e a lei. Informou que temos um processo com a CEDAE, cujo êxito ajudou a comprar as novas escadas rolantes. Disse ainda que nunca se negou a entregar qualquer tipo de documento, inclusive que ela nem teria obrigação de fazer isso, uma vez que eles são proprietários há apenas alguns meses. Quando o acordo com a FUNCEF foi feito a mesma deu quitação integral ao condomínio de qualquer valor anterior aquela data. O Presidente da mesa complementou que o condomínio é credor da IGUÁ, como se discute em processo, no curso houve ilicitude, com o protesto de contas já quitadas com a previsão de pagamento de danos morais. O Dr. Roque, Z advogado do condomínio pediu a palavra, argumentando que todos deveriam medir as palavras, que não existe ameaça, não permitiria que levantassem dúvidas sobre as ações da síndica. Informou que a assembleia está sendo gravada e as pessoas precisam responder pelos seus atos e procurassem as vias corretas. Na qualidade de representante do departamento jurídico do condomínio ele entende que esse assunto nem deveria estar sendo discutido em reunião, pois a pauta foi bem clara e serviu apenas para divulgar à todos os presentes o que está acontecendo. As discussões trazidas já foram discutidas anteriormente. A Sra. síndica respondeu que não existe valor a ser devolvido em relação ao fundo de reserva, esse valor que foi recebido, foi do acordo da FUNCEF e foi restituído aos condôminos que pagaram, o restante se dará destino hoje. A Sra. síndica disse que o próximo item discutirá isso e que a assembleia é soberana para decidir o que fazer com o saldo remanescente das devoluções. E como não havia mais nada a ser discutido o Presidente da mesa colocou em votação, sendo aprovado por unanimidade esse item, passando-se ao segundo item da pauta.

6RTD RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

Aprovação da destinação do saldo remanescente do valor recebido referente ao acordo da FUNCEF.

VALOR DAS OBRAS EMERGÊNCIAIS	
SALDO REMANESCENTE	R$ 11.174.386,83
CUSTO ESTIMADO PARA OBRAS	R$ 3.500.000,00
SALDO RESTANTE	**R$ 7.674.386,83**

Com a palavra a senhora Sra. síndica informou que a assembleia precisava resolver o que fazer com o saldo que sobrou do acordo da FUNCEF, no valor de R$11.174.386,83. Relatando que todas essas obras são emergenciais e que algumas nunca foram realizadas, foi mostrado o video e fotos quais sejam: substituição de cima a baixo de todo o barrilhete do condomínio, explicou a gravidade que se estourar causará um problema sério, quem quiser pode verificar, já que as fotos podem não ser suficientes para provar a necessidade, impermeabilização e reparo das cisternas e caixas d'água com reparo da tubulação, a cisterna a partir de um nível está com vazmento, a cada limpeza piora, a caixa d`água; substituição do piso que são originais desde a inauguração do prédio, teto dos corredores que estão quebrados; pintura e reparo da fachada que há 16 anos não é feita e esta caindo o reboco; reforma e polimento do piso do térreo, ar condicionado, que é um problema crônico, fez dois quadros eletricos, um que atende a loja D para que possa o ar funcionar de forma segura, que é sua obrigação, as torres estão necessitando de reparo, foram feitas há cinco anos e algumas coisas precisam ser refeitas. Não está impondo fazer as obras, a assembleia que irá aprovar ou não, não existe minha vontade, como sempre fiz, estou mostrando a necessidade urgente e retirando minha responsabilidade caso seja decidido não fazer. Fiz uma tomada de preços para sabermos o custo estimado para a realização de todas essas obras que é de aproximadamente de R$ 3,5 milhões, cabendo à assembleia decidir pela realização das mesmas. Nós ficaríamos com um saldo de R$ 7.674,386,83, se realizassemos as obras, caso a assembleia aprover ira gerir da melhor forma como sempre fez, prestando contas à assembleia como em todas as obras como: elevadores, escadas rolantes, com o dinheiro recebido da CEDAE, como falado pelo representande da loja D " que não pago as contas", é o meu compromisso, se eu não estiver, alguém o fará, com certeza muito bem. Para muitos é fácil, ficar dentro da administração, sendo desprespeitada, trabalhar dentro do condomínio com uma multiplicidade de problemas e de pessoas, gracas a Deus tenho conseguido ter um relacionamento harmonioso com os proprietários e locatários, me dou direito de falar que cheguei aqui jovem, tenho duas formações e sempre tive uma dedicação incrível, pois passei a minha vida aqui dentro, aqui não existe amadorismo, aproveito para dizer que não recebi dinheiro do acordo da FUNCEF, nem de honorários da intermediação, nem dos advogados do condomínio, não fui advogada do condomínio e nem fiz intermediação, não ganhei nada de ninguém, nem seria eu se recebesse, a FUNCEF que participou ativamente pode dizer se recebi dinheiro ou não, nunca recebi dinheiro de qualquer pessoa, fiquei aqui pelo meu trabalho, para buscar melhorar o condomínio, não fiquei aqui de perna para o ar, foi colocada dúvida sobre a minha idoneidade, não vou deixar ninguem sair daqui com dúvidas, não gosto de dúvidas, sempre tive muito trabalho e é de muita responabilidade gerir o condomínio e fazer tudo o que faço, até dentro da minha sala fui chamada de imcompetente, me chamaram de incompetente porque não ficaram aqui e não buscaram fazer nada, o prédio mesmo sendo mal administrado, sobreviveu, não poderia dizer que está tudo bonitinho, pelo desgaste do tempo, e não estou sendo leviana em colocar valores

6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

que não são verdadeiros. Lembrou ainda que como a loja D está pagando o condomínio a menor, e essa situação não se resolver, o condomínio precisará arcar com essa diferença. Ela entende que todos se sacrificaram pagando durante 17 anos e 7 meses de um condomínio alto em razão da FUNCEF, quem não passou por isso não sabe o sacrifício que foi, pagar para quem tem, passamos por momentos terríveis com um condomínio alto, várias pessoas foram prejudicadas, tornando-se inadimplentes e perderam seus imóveis, Poderíamos nesse momento deixar uma parte para utilizar para a melhoria do patrimônio e a outra parte ficaria para suprir a cota extra por da falta de pagamento da loja D, que não paga alegando vários motivos: falta de explicação, por não concordar com o cálculo da IGUA e da LIGHT e até por entender as explicações de forma diferente. Não analisou as propostas sem antes saber se poderia realizar ou não as obras, se for necessário buscará outros orçamentos que atendam as necessidades em relação a preço e qualidade. Quero deixar claro que não é imposição e que dediquei muitos anos de minha vida em prol do condomínio que em todos esses anos sempre tentou fazer o melhor. Disse que está como síndica há 16 anos, pelo seu trabalho, apesar de já ter sido desrepeitada e de escutar que é incompetente. Porém as pessoas não têm ideia da responsabilidade que é administrar um condomínio desse porte. Não é sua intenção que a assembleia termine e ainda fiquem dúvidas. O Dr. Jaydimar disse que é advogado especializado em segurança do trabalho e que a fachada do prédio está com vários rebocos prestes a cair, se um pedaço desses cair e atingir uma pessoa o prejuízo será muito maior. O barrilhete também necessita de atenção porque se estourar o prédio será alagado causando prejuízos maiores. Precisamos analisar a solicitação da síndica com cuidado e priorizar as obras com riscos iminentes. Além disso, a cada ano o valor do seguro aumenta em função da deterioração do prédio. Hoje o que temos a fazer é agradecer e parabenizar a síndica pela transparência na prestação de contas, não cabendo a ninguém questionar a sua idoneidade. Precisamos pensar no que se fala publicamente. O Presidente da mesa perguntou a síndica qual seria sua proposta e esta respondeu que a proposta é realizar as obras mencionadas e o restante do saldo aplicar para suprir os valores que a loja D está pagando a menor, ressaltando que este saldo não é fundo de reserva, é proveniente do saldo do acordo da FUNCEF, que todos pagamos, o mesmo começou a ser depositado em de junho/26. O condômino da sala 520, Sr. Gilmar perguntou como seria feito com o saldo remanescente e se fosse resolvido a situação da inadimplência e como seria gerido esse valor, a síndica respondeu que seria aplicado em separado para suprir a cota a menor da loja D, já que esse filme nós já vimos, não precisaríamos fazer cota extra no momento até quando desse o dinheiro para suprir, para não haver entendimento dúbio e que se não for totalmente utilizado será chamada a assembleia. Ela disse que não existe nenhuma imposição e que a decisão é da assembleia, por que o dinheiro não é dela. O seu objetivo é isentar-se de qualquer problema que venha ocorrer decorrente da falta da realização das obras mencionadas. O Dr. Pablo representante da loja D propôs que a síndica preste conta ao departamento jurídico e que não seja necessário prestar contas a assembleia, ficando autorizada a contratar as obras. A Sra. Síndica disse que também é assessorada, agradecendo, explicando que não é desse jeito que ela costuma trabalhar que em sua gestão sempre foi assim, faz questão de trazer aos condôminos após a execução das obras a prestação de contas para que todos tenham ciência do que foi feito e gasto, reitera que sempre foi feito assim como em todas as gestões anteriores e ela permanece fazendo, a proprietária Dra. Jennifer até participou de uma dessas obras pois estava no prédio e pôde sem querer participar de como trablhamos. **Sendo assim e não havendo mais dúvidas o Presidente da mesa colocou em votação a sugestão da síndica, sendo a mesma aprovada por unanimidade.**

6RTD-RJ 09.09.2026
PROTOC.1436235

A Sra. Síndica pediu a palavra para agradecer a presença, paciência e a confiança nesses anos todos para com ela e para com sua equipe, em especial ao subsíndico, conselho fiscal e departamento jurídico, aos condôminos que sempre estiveram ao seu lado, a apoiando nas decisões, sempre primando pela melhoria do nosso prédio. E não havendo mais nada a ser tratado, o Presidente da mesa encerrou os trabalhos às11h43min, mandando lavrar a presente ata que vai assinada por ele, pela Síndica e pela secretária.

Síndica: _____
CELIA REGINA PALMA BRAGA DA SILVA

Presidente: _____
JOÃO BAPTISTA COELHO

Secretária: _____
ANA KARINA O. M. DE MORAES

6º OFÍCIO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
www.6rtd-rj.com.br

093377AA153354

6º OFÍCIO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.
Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIALA - MATR. 90/126
Paulo César Andrade dos Santos - SUBSTITUTO - MATR. 94/7026
Gabriel Teixeira dos Santos - SUBSTITUTO - MATR. 94/13921
Jorge Edmo de Abreu Maciel - SUBSTITUTO - MATR. 94/1663
Cleia de Araújo Barreto - SUBSTITUTA - MATR. 94/8553

Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDX31940 FDH
Consulte a Validade do Selo Em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222 - bloco 2 A sala 301 - Barra Prime - Cep: 22.631-455 - Barra da Tijuca Tel: (21) 2233-7870 e 97739-6230 - www.6rtd-rj.com.br