

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO INDIVISO* - “CONDOMÍNIO DOS COTISTAS DO ANTIGO FUNDO DE FINANCIAMENTO DA INDÚSTRIA CINEMATOGRAFICA NACIONAL - BRB BRASÍLIA FUNCINE”

Cartório de Brasília - DF
Nº de Protocolo e Registro

985530

Por este instrumento:

RTD

BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.208/0001-00, com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco B e Bloco C - Brasília-DF, neste ato representado por sua procuradora, nomeados em Assembleia, qual seja, BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administradora”) com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º andar - Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69.

E,

DEMAIS CONDÔMINOS listados no Anexo I, também todos representados neste ato, conforme Assembleia realizada, pela BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administradora”) com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º andar - Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por Emerson Vasconcelos Rizza.

Vêm, também após a aprovação da minuta de condomínio, pela Assembleia realizada em 08/04/2021, ata anexa a presente, constituir o presente “CONDOMÍNIO DOS COTISTAS DO ANTIGO FUNDO DE FINANCIAMENTO DA INDÚSTRIA CINEMATOGRAFICA NACIONAL – BRB BRASÍLIA FUNCINE”, mediante os seguintes termos e condições:

CONSIDERANDO QUE:

1. As partes eram quotistas do FUNDO DE FINANCIAMENTO DA INDÚSTRIA CINEMATOGRAFICA NACIONAL – BRB BRASÍLIA FUNCINE, CNPJ: 11.179.262/0001-81.
2. Foi constatado, pela administradora do Fundo, no processo de liquidação dos ativos do Fundo, não ser possível a transformação de determinados ativos em moeda corrente nacional;
3. Em decorrência da Instrução CVM e da própria natureza de tais ativos, com a liquidação do Fundo e retirada de circulação de suas quotas, os ativos passam a ser detidos por todos os antigos cotistas do Fundo em regime de condomínio *pro indiviso*; na proporção de suas respectivas frações ideais, aplicando-se a legislação civil que regula a matéria;
4. Na Assembleia Geral que finalizou a liquidação do Fundo, foi aprovada a constituição do condomínio e o texto da convenção do condomínio prevista abaixo.

5. A presente minuta de Convenção de Condomínio *pro indiviso* tem por objeto regular a futura relação jurídica entre os condôminos acima mencionados;

6. Nos termos da Assembleia Geral de 08/04/2021, a administradora BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administradora”) com Sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º andar - Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69 foi nomeada procuradora de todos os condôminos para que procedesse a constituição do condomínio.

7. Além disso, foi decidido que a BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administradora”) com Sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º andar - Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69 será a administradora do próprio condomínio, por ter sido até a liquidação do Fundo a administradora do próprio Fundo, sendo que essa administração do condomínio pela BRB DTVM ocorrerá somente até a nova assembleia geral que será realizada após a constituição do condomínio, onde será eleito novo administrador.

Assim sendo, neste ato e na melhor forma de direito, na qualidade de proprietários das frações ideais dos ativos, visando estabelecer as regras que regerão o funcionamento do condomínio *pro indiviso*, bem como regulamentar os direitos e obrigações a serem observados por todos os CONDÔMINOS, resolvem celebrar, desde logo, a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (“Convenção”), nos termos do Código Civil, obrigatória a todos os CONDÔMINOS ou titulares de direitos aquisitivos, atuais e futuros, das FRAÇÕES IDEAIS do CONDOMÍNIO, que será regida de acordo com os artigos adiante convencionados:

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1º. Esta Convenção tem por objeto regular os direitos e deveres dos CONDÔMINOS, como um condomínio *pro indiviso* das FRAÇÕES IDEAIS dos ativos mencionados no parágrafo terceiro deste artigo, submetidos ao regime instituído pelo Código Civil, no Art. 1.314 e seguintes.

Parágrafo Primeiro. Este condomínio terá sede administrativa no endereço: Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º andar - Brasília-DF.

Parágrafo Segundo. A denominação do condomínio será “CONDOMÍNIO DOS COTISTAS DO ANTIGO FUNDO DE FINANCIAMENTO DA INDÚSTRIA CINEMATOGRÁFICA NACIONAL – BRB BRASÍLIA FUNCINE”.

Parágrafo Terceiro. O presente condomínio é composto pelos seguintes ativos:

a) Todos os direitos decorrentes dos seguintes contratos celebrados pelo FUNDO DE FINANCIAMENTO DA INDÚSTRIA CINEMATOGRÁFICA NACIONAL – BRB BRASÍLIA FUNCINE:

a.1) Contrato de Investimento mediante aporte de recursos à Produção da obra audiovisual Cinematográfica Brasileira Denominada “DAS – DIVISÃO ANTISSEQUESTRO”;

- a.2) Contrato de Investimento mediante aporte de recursos à Produção da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Denominada “Albatroz”;
- a.3) Contrato de Investimento no Projeto de Distribuição da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira intitulada “Cano Cerrado”;
- a.4) Contrato de Investimento no Projeto de Distribuição da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Independente intitulada provisoriamente “Cinderela Pop”;
- a.5) Contrato de Investimento mediante aporte de recursos à Produção da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Denominada “Cine Holliudy 2”;
- a.6) Contrato de Investimento mediante aporte de recursos à Produção da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Denominada “O Grande Circo Místico”;
- a.7) Contrato de Investimento no Projeto de Distribuição da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira “Como é Cruel Viver Assim”;
- a.8) Contrato de Investimento no Projeto de Distribuição da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Independente intitulada provisoriamente “Ela Disse, Ele Disse”;
- a.9) Contrato de Investimento no Projeto de Produção da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Independente intitulada provisoriamente “Ela Disse, Ele Disse”;
- a.10) Contrato de Investimento mediante aporte de recursos à Produção da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Denominada “Gaby Estrella em o Brilho dessa Estrela”;
- a.11) Contrato de Investimento no Projeto de Distribuição da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira intitulada “O Amor dá Trabalho”;
- a.12) Contrato de Investimento mediante aporte de recursos à Produção da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Denominada “O Amor dá Trabalho”;
- a.13) Contrato de Investimento mediante aporte de recursos à Produção da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Denominada “O Rei das Manhãs”, e seu respectivo aditivo;
- b) Todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Investimento no Projeto de Distribuição de Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira Independente intitulada provisoriamente “O Melhor Verão das Nossas Vidas” celebrado pelo FUNDO DE FINANCIAMENTO DA INDÚSTRIA CINEMATOGRAFICA NACIONAL – BRB BRASÍLIA FUNCINE.

c) Todos os direitos e créditos decorrentes dos seguintes processos nos quais o Fundo mencionado no preâmbulo é parte:

ADVERSO	NÚMERO PROCESSO	TRIBUNAL	VARA
CANNES PRODUCOES S/A	0029017-87.2015.8.07.0001	TJDFT	3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília
CANNES PRODUÇÕES SA	0029821-55.2015.8.07.0001	TJDFT	6ª Vara Cível
CANNES PRODUÇÕES SA	0029823-25.2015.8.07.0001	TJDFT	20ª Vara Cível
Cannes Produções S/A	1014619-50.2016.8.26.0100	TJSP	4ª Vara Cível
Cannes Producoes S/A	1084195-67.2015.8.26.0100	TJSP	4ª Vara Cível
REDE GLOBO	1023452-57.2016.8.26.0100	TJSP	1ª Vara Cível
CANNES PRODUÇÕES SA	1087628-79.2015.8.26.0100	TJSP	24ª Vara Cível
CANNES PRODUCOES S/A	0011715-74.2017.8.07.0001	TJDFT	3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília

d) Todos os créditos decorrentes do distrato do contrato de Investimento no Projeto de Distribuição da Obra Audiovisual Cinematográfica Brasileira intitulada “O Grande Circo Místico”, cuja rescisão foi aprovada pela ANCINE, mas os recursos ainda não foram devolvidos ao Fundo, motivo pelo qual tais recursos passarão a ser destinados imediatamente ao Condomínio.

Parágrafo Quarto. Para a efetivação da transferência dos contratos acima mencionados do Fundo para o Condomínio serão celebrados os respectivos instrumentos de cessão do contrato.

Parágrafo Quinto. Para o caso da transferência dos direitos resultantes das ações mencionadas no parágrafo primeiro, os procuradores do Fundo apresentarão, na medida em que for possível, os respectivos instrumentos de sucessão nos processos mencionados.

Parágrafo Sexto. Cada CONDÔMINO é proprietário das frações ideais mencionados no Anexo I deste instrumento, cuja indivisibilidade foi instituída em decorrência da natureza dos ativos.

CAPÍTULO II – DO CONDOMÍNIO *PRO INDIVISO*

Art. 2º. O “CONDOMÍNIO DOS COTISTAS DO ANTIGO FUNDO DE FINANCIAMENTO DA INDÚSTRIA CINEMATOGRAFICA NACIONAL – BRB BRASÍLIA FUNCINE” é constituído na forma de CONDOMÍNIO Voluntário *pro indiviso*, nos termos do Art. 1.314 e seguintes do Código Civil, será permanentemente indiviso e composto exclusivamente de partes comuns, devendo ser regulado por esta Convenção e pelas demais normas de direito que forem aplicáveis, respeitadas as peculiaridades desta modalidade especial de condomínio.

Art. 3º. O CONDOMÍNIO *pro indiviso* é instituído sobre todos os ativos mencionados no parágrafo único do art. 1º desta Convenção e estará sujeito às limitações previstas na presente Convenção e no Código Civil.

Art. 4º. Tratando-se de CONDOMÍNIO livremente constituído, os CONDÔMINOS renunciam ao direito de promover à extinção do CONDOMÍNIO com a venda dos bens comuns ou de exigir a divisão dos bens, ficando prejudicada e destituída de qualquer possibilidade jurídica a faculdade contida no art. 1.320 do Código Civil, salvo na hipótese do art. 16, inciso “iii”.

CAPÍTULO III – DOS ATIVOS

Art. 5º. Considerando que vários dos ativos são decorrentes de contratos celebrados pelo antecessor do condomínio, os CONDÔMINOS se comprometem a sempre atuar de forma a permitir o correto e completo cumprimento de tais instrumentos.

Art. 6º. Para os casos em que haja necessidade de atuação de advogados para o cumprimento dos instrumentos designados dentre os ativos, fica desde já reservado, ao CONDÔMINO majoritário a definição dos advogados que atuarão na respectiva demanda, desde que eventuais honorários estejam de acordo com os praticados pelo mercado, de forma que o Síndico do CONDOMÍNIO, tão logo o condômino majoritário decida, deverá outorgar a respectiva procuração “*ad judicia et extra*” para os advogados formalmente indicados.

Art. 7º. O presente CONDOMÍNIO terá como única e exclusiva função a administração dos ativos mencionados no art. 1º até a sua respectiva liquidação, com a entrega dos respectivos valores aos condôminos, sendo certo que tal destinação poderá ser modificada única e exclusivamente pela vontade da unanimidade dos condôminos, conforme adiante estabelecido no parágrafo terceiro, do art. 22.

Art. 8º. Os CONDÔMINOS se obrigam a respeitar as normas dos contratos de investimento que integram os ativos, sem qualquer tipo de questionamento individual, sendo que qualquer tipo de demanda em relação a tais contratos será sempre definido pelo Síndico do CONDOMÍNIO, apenas consultado os CONDÔMINOS quando houver necessidade para tanto.

CAPÍTULO IV – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 9º. São direitos dos CONDÔMINOS:

(i) Convocar e comparecer às assembleias gerais unicamente pela forma enunciada na presente Convenção, bem como votar nas deliberações das assembleias e delas participarem, desde que em dia com suas obrigações e que os condôminos que decidam pela convocação da Assembleia detenham ao menos 10% das FRAÇÕES IDEAIS do CONDOMÍNIO;

(ii) Examinar a qualquer tempo os livros, documentos e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico, conforme infra definido;

(iii) Denunciar ao Síndico, conforme infra definido, qualquer irregularidade observada; e

(iv) Receber os valores dos ativos, conforme a sua respectiva fração ideal, quando os valores houverem sido efetivamente recebidos pelo CONDOMÍNIO.

Parágrafo único. Salvo disposto em contrário na presente Convenção ou na Lei, a renúncia de qualquer CONDÔMINO aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos e obrigações.

Art. 10. São deveres dos CONDÔMINOS:

(i) Contribuir para a manutenção do CONDOMÍNIO *pro indiviso*, efetuando os pagamentos das contribuições e rateios que lhe couberem por decisão de assembleia, na forma e na proporção estabelecidas nesta Convenção;

(ii) Ratificar a qualquer tempo e circunstância a renúncia ao direito de promover a extinção do CONDOMÍNIO com a venda dos bens em comum ou de exigir a divisão dos bens, ou ainda, de postular qualquer direito decorrente do regime do CONDOMÍNIO *pro indiviso*, salvo na hipótese do art. 16, inciso "iii";

(iii) Preservar a destinação específica para qual o CONDOMÍNIO foi constituído;

(iv) Todos os condôminos renunciam expressamente ao direito de preferência sobre aquisição de quaisquer frações ideais, podendo os mesmos comercializá-las livremente, sendo certo que o novo adquirente terá conhecimento e deverá concordar e anuir expressamente com a presente convenção e demais contratos que tenham sido firmados pelos condôminos com terceiros que envolvam os bens em comum;

(v) Manter seu cadastro atualizado junto ao CONDOMÍNIO, inclusive para que este possa efetuar o pagamento dos ativos eventualmente recebidos nas contas bancárias indicadas;

(vi) Indenizar o CONDOMÍNIO pelas despesas causadas à comunhão por inobservância das normas instituídas na presente Convenção ou nos demais contratos que versam sobre interesses comuns dos CONDÔMINOS, ou, ainda, pelo excesso de despesas provocadas no atendimento de questão do seu exclusivo interesse ou responsabilidade;

(vii) não interferir na operação e administração desenvolvidas pelo Síndico;

Parágrafo Único. É de inteira responsabilidade de cada CONDÔMINO manter seu cadastro, inclusive bancário, atualizado.

CAPÍTULO V - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS

Art. 11. Constituem despesas comuns do CONDOMÍNIO, que deverão ser suportadas e rateadas por todos os condôminos, o que segue: a) custos relativos à conservação e manutenção dos bens; b) as despesas com a convocação e realização das assembleias gerais; c) as despesas com os responsáveis pela administração do CONDOMÍNIO; d)

todas as demais despesas que, por sua natureza ou por previsão nesta Convenção, sejam comuns ao Condomínio.

Parágrafo Primeiro. As despesas condominiais serão rateadas entre os condôminos à razão da proporção de titularidade que os mesmos detiverem sobre os bens.

Parágrafo Segundo. Na assembleia de constituição do CONDOMÍNIO, decorrente da liquidação do Fundo, fica autorizada a transferência de eventuais recursos do Fundo para o CONDOMÍNIO para fazer frente às primeiras despesas previstas para o primeiro ano de funcionamento do condomínio.

Parágrafo Terceiro. Fica autorizado ao CONDÔMINO majoritário antecipar o aporte ao condomínio dos eventuais valores necessários para fazer frente às despesas, podendo, posteriormente, quando do recebimento dos recursos pelo condomínio ser ressarcido dos valores, mediante a efetiva prestação de contas aos demais condôminos.

Parágrafo Quarto. Compete à assembleia geral fixar o orçamento das despesas ordinárias do CONDOMÍNIO, cabendo aos condôminos concorrer para o respectivo rateio antecipadamente com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data estimada para a despesa.

Parágrafo Quinto. As despesas comuns extraordinárias serão rateadas entre os CONDÔMINOS e deles cobradas dentro de 10 (dez) dias contados a partir da data da assembleia geral que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.

Parágrafo Sexto. Os valores eventualmente recebidos pelo CONDOMÍNIO a título de liquidação dos ativos poderão ser mantidos em sua respectiva conta para fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias, desde que o Síndico comprove a necessidade de tais recursos.

Parágrafo Sétimo. O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembleia geral ordinária.

CAPÍTULO VI - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 12. Os CONDÔMINOS poderão, sem a necessidade do oferecimento do direito de preferência aos demais CONDÔMINOS, vender, ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar a sua PARTE IDEAL no CONDOMÍNIO, sendo certo que o novo adquirente deverá concordar expressamente com a presente convenção e com demais contratos que tenham sido firmados.

CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 13. O CONDOMÍNIO será administrado por um síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, com mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleito, a ser escolhido preferencialmente pelo condômino majoritário em Assembleia Geral designada especificamente para esta finalidade, por maioria de votos dos Condôminos.



Parágrafo Primeiro. No ato de instituição do CONDOMÍNIO, fica eleito como síndico a BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administradora”) com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, 2º andar - Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69, que a partir da presente data fica instituída de todos os poderes necessários para a boa administração do condomínio ora instituído.

Parágrafo Segundo. O Síndico terá amplos e gerais poderes para gerir o CONDOMÍNIO e representá-lo ativa e passivamente, podendo contratar terceiros para auxiliá-lo na administração do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Terceiro. O Síndico deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado necessário que toda entidade ativa deve empregar na administração de seus próprios negócios, visando sempre o interesse do CONDOMÍNIO e agindo, sempre, com respeito às posturas legais desta Convenção e de seus Anexos e das Assembleias Gerais do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Quarto. O Síndico não poderá, sem prévia anuência do condômino majoritário e/ou dos CONDÔMINOS reunidos em Assembleia do Condomínio convocada especialmente para esse fim, praticar qualquer ato que exorbite de suas funções ou ultrapasse os limites necessários à consecução dos objetivos do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Quinto. O cargo de síndico poderá ser remunerado, cabendo à Assembleia Geral que o eleger fixar sua remuneração.

Parágrafo Sexto. O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta dos condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocada.

CAPÍTULO VIII - DO CONSELHO FISCAL

Art. 14. Por solicitação da maioria dos condôminos, poderá ser instalado e eleito pela Assembleia Geral um Conselho Fiscal composto de 03 (três) membros efetivos, todos CONDÔMINOS adimplentes com suas obrigações condominiais, podendo eleger até 03 (três) suplentes com mandato não superior a 1 (um) ano, e que exercerão os respectivos mandatos sem qualquer remuneração.

Parágrafo Único. Competirá ao Conselho Fiscal, quando instalado:

- (i) Assessorar os CONDÔMINOS na solução dos problemas do CONDOMÍNIO;
- (ii) Emitir parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;
- (iii) Examinar, aprovar ou impugnar as contas do CONDOMÍNIO emitindo parecer para as Assembleias;
- (iv) Rever, manter ou modificar, em grau de recurso, as decisões do Síndico, por solicitação dos CONDÔMINOS ou de quem estiver legalmente sub-rogado em direitos e obrigações previstos nesta Convenção, acolhendo ou rejeitando o recurso;

(vi) Autorizar a administração a adotar providências urgentes e inadiáveis por delegação de todos os CONDOMÍNIOS e, ainda, autorizar a prática de qualquer ato necessário ou do interesse do CONDOMÍNIO, *ad referendum* da Assembleia;

(vii) Convocar a Assembleia Geral sempre que julgar indispensável e levar ao conhecimento dela as questões relevantes a serem discutidas; e

(viii) Contratar técnicos e ou peritos para assessorar o CONDOMÍNIO sempre que houver uma relevante questão a ser resolvida, ratificando a contratação na Assembleia subsequente.

CAPÍTULO IX - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 15. Os CONDOMÍNIOS reunidos em Assembleia Geral, convocada e instalada de acordo com a lei e esta Convenção, deliberarão sobre todos os assuntos concernentes aos interesses do CONDOMÍNIO, e tomarão as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e administração, discutindo e votando livremente as matérias constantes do edital de convocação.

Parágrafo Único. Anualmente, dentro dos primeiros 4 (quatro) meses após o término do exercício social, será realizada uma Assembleia Geral Ordinária para deliberar sobre:

- a) as contas do exercício anterior, inclusive a destinação do saldo do exercício encerrado;
- b) o relatório de atividades do Síndico e o parecer do Conselho Fiscal, quando houver;
- c) discutir e votar os atos praticados pelo Síndico ou pelo Conselho Fiscal que dependam de referendo ou aprovação da Assembleia Geral;
- d) eleger o síndico e aprovar a instalação com a consequente eleição do Conselho Fiscal;
- e) discutir e votar as matérias de sua competência;
- f) discutir e votar o orçamento das despesas para cada novo exercício.

Art. 16. Compete às Assembleias Gerais Extraordinárias:

- (i) Deliberar sobre matéria de interesse geral do CONDOMÍNIO ou dos CONDOMÍNIOS para as quais tenha sido expressamente convocada;
- (ii) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ele levados a pedido do interessado ou dos interessados.
- (iii) Decidir por, pelo menos, 75% das FRAÇÕES IDEIAIS a extinção e dissolução do condomínio.

Art. 17. A Assembleia Geral, qualquer que seja sua finalidade, será convocada mediante carta registrada ou protocolada, ou por e-mail enviado pelo Síndico ou ainda por mensagem enviada por aplicativo de mensagem instantânea no celular registrado ou por terceiros por ele contratados, em qualquer caso com antecedência mínima de 08 (oito) dias, salvo em caso de urgência decidida pelo Síndico ou pelo Conselho Fiscal quando esse prazo poderá ser justificadamente reduzido.

Parágrafo Primeiro. O edital de convocação indicará o resumo das matérias a serem deliberadas na Assembleia, a data, hora e o local de realização da Assembleia em primeira e segunda convocações, sendo certo que a Assembleia se instalará em primeira convocação com a presença de CONDÔMINOS que representem ao menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) das FRAÇÕES IDEAIS dos bens e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo Segundo. O Edital de convocação fixará o momento em que será realizada a assembleia geral em 1ª e 2ª convocações, devendo mediar, entre ambas, um período de pelo menos 30 (trinta) minutos.

Art. 18. As Assembleias Gerais serão presididas pelo Síndico, o qual escolherá entre os presentes o Secretário que lavrará a ata dos trabalhos, em livro próprio.

Parágrafo Único. Antes de iniciar-se a Assembleia Geral, os CONDÔMINOS, ou seus mandatários, assinarão a lista de presenças, indicando seus nomes e as respectivas frações ideais de que forem titulares ou de cujos titulares forem procuradores.

Art. 19. A Assembleia Geral poderá ser simultaneamente presencial e virtual e, na segunda hipótese, será gravada para simples efeito de documentação e dissipação de eventuais dúvidas, sendo redigida uma ata contendo apenas o sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências, e as deliberações tomadas na Assembleia Geral. Tal ata será elaborada pelo Síndico.

Parágrafo Primeiro. A ata deverá refletir as deliberações tomadas na Assembleia Geral e será lida e aprovada na própria Assembleia Geral. Para a validade da ata é suficiente a assinatura do Presidente, do Secretário e de quantos CONDÔMINOS bastem para constituir a maioria necessária para as deliberações tomadas na Assembleia. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos presentes, não se computando os votos em branco para o cálculo dessa maioria. No caso de empate, caberá ao presidente da Assembleia geral o voto de desempate.

Parágrafo Segundo. O Síndico enviará, em até 30 (trinta) dias subsequentes à Assembleia, cópia da Ata a todos os CONDÔMINOS a fim de dar publicidade às deliberações.

Art. 20. As deliberações das Assembleias Gerais obrigam a todos os CONDÔMINOS, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, e o Síndico.

Art. 21. As despesas com a realização da Assembleia Geral serão levadas a débito das despesas gerais do CONDOMÍNIO, salvo quando convocadas por CONDÔMINOS para apreciação de eventual recurso, quando, então, serão custeadas pelo próprio interessado, mediante depósito prévio, valor que será restituído caso o recurso seja provido.

Art. 22. Salvo o disposto no parágrafo segundo deste artigo, as deliberações da Assembleia serão tomadas pela maioria dos votos presentes, sendo que cada PARTE IDEAL no CONDOMÍNIO corresponde a um voto.

Parágrafo Primeiro. O Síndico organizará e orientará a votação de modo a facilitar a apuração sempre que a questão apresentar dificuldade de exame ou de contagem dos votos.

Parágrafo Segundo. Salvo determinação legal, fixando quórum específico, será exigida a aprovação de CONDÔMINOS que representem, no mínimo, metade das FRAÇÕES IDEAIS do CONDOMÍNIO para deliberar sobre:

- a) Alteração na destinação do condomínio;
- b) Alteração na regra do exercício da preferência, disposta nesta convenção;

Art. 23. Os CONDÔMINOS poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procuradores gerais habilitados para legalmente praticar os atos jurídicos necessários e contrair obrigações em nome do mandante, devendo o instrumento respectivo ser adequadamente formalizado nos termos da Lei.

Parágrafo Único. Independentemente das formalidades previstas neste capítulo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os CONDÔMINOS.

CAPÍTULO X - DAS PENALIDADES

Art. 24. Caso se verifique o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nesta Convenção, o CONDÔMINO infrator será notificado por qualquer dos demais para, no prazo de 30 (trinta) dias, sanar o descumprimento.

Art. 25. Não sendo sanado o descumprimento no prazo assinalado no item anterior, ficarão suspensos todos os direitos que a parte infratora detiver na qualidade de CONDÔMINO até que sejam cumpridas suas obrigações, em especial o direito de voto nas Assembleias do CONDOMÍNIO.

Art. 26. O CONDÔMINO que, após devidamente notificado, persistir na infração a qualquer dispositivo desta Convenção, ficará sujeito ao pagamento de multa diária de caráter exclusivamente penal e não compensatória, a ser arbitrada pelo Síndico, pelo tempo em que perdurar a infração contratual. Não obstante o acima disposto, o atraso no pagamento de qualquer quantia condominial acarretará a imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada positiva do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês do inadimplemento e como índice-reajuste o do mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado pro rata die, acrescido dos juros moratórios previstos no art. 406 do Código Civil Brasileiro ou de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, o que for maior, mais a multa de 2% (dois por cento).

Parágrafo Primeiro. Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável, haverá sua imediata substituição pelo IPC da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) ou, na sua falta, por outro índice escolhido pelo Síndico, que reflita a desvalorização da moeda nacional.

Parágrafo Segundo. Da penalidade aplicada caberá recurso para o Conselho Fiscal, quando instalado, ou para a Assembleia Geral, quando não instalado o Conselho Fiscal, no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação de sua aplicação. Caberá ao CONDÔMINO infrator, sob pena de não conhecimento do seu recurso, pagar a multa cobrada e apresentar o respectivo comprovante juntamente com seu recurso.

Parágrafo Terceiro. O CONDÔMINO em atraso arcará também com todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança se efetivar judicialmente ou com interveniência de advogado.

Parágrafo Quarto. O pagamento da multa não exime o infrator de sua obrigação de purgar a mora, de ressarcir os prejuízos que tiver causado, fazer voltar a coisa à situação de origem, custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ilícito e/ou responder pelas multas que forem aplicadas ao CONDOMÍNIO pelo Poder Público, caso aplicável, em razão de seu ato.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27. As normas desta Convenção obrigam os CONDÔMINOS atuais e futuros e seus respectivos sucessores, a qualquer título, incluindo cessionários a qualquer título de FRAÇÕES IDEAIS.

Parágrafo Primeiro. Como condição de eficácia das normas excepcionais previstas nesta Convenção dadas a especialidade deste CONDOMÍNIO, as Partes declaram, desde logo, que renunciam a qualquer direito de discutir a validade das cláusulas especiais aqui pactuadas bem assim se comprometem e se obrigam a defender por todos os meios a manutenção desta Convenção dentro dos objetivos que inspiraram a sua criação.

Parágrafo Segundo. Os CONDÔMINOS se comprometem a incluir nos eventuais futuros instrumentos de alienação, cessão e/ou promessa de alienação e/ou cessão das FRAÇÕES IDEAIS, de qualquer natureza, disposições que garantam ao (promitente) cessionário ou adquirente plena ciência e a obrigação de respeitar, se vincular e cumprir com os termos e condições desta convenção e dos contratos de locação e demais que tiverem sido firmados entre os titulares das FRAÇÕES IDEAIS e terceiros.

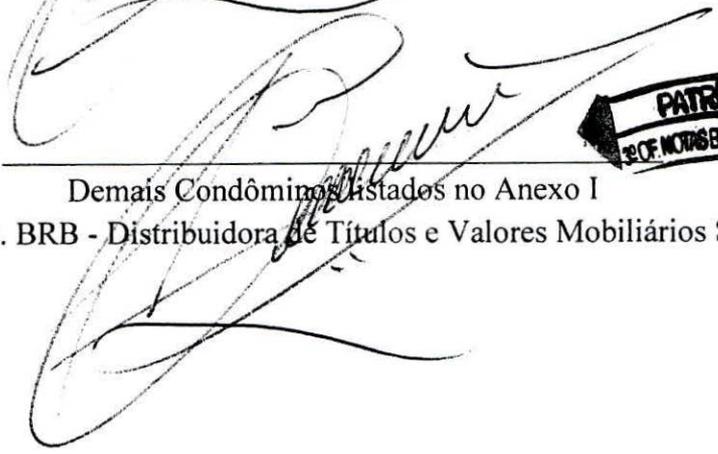
Art. 28. Todos os avisos, notificações, correspondências e comunicações dirigidas aos CONDÔMINOS serão consideradas válidas e eficazes quando entregues por carta registrada com aviso de recebimento, fac-símile com comprovante de remessa, correio eletrônico com aviso de recebimento ao endereço constante do cadastro do CONDOMÍNIO, email com confirmação de recebimento ou ainda por mensagem enviada por aplicativo de mensagem instantânea no celular registrado. O endereço e o número de telefone constantes no cadastro do CONDOMÍNIO deverão ser mantidos atualizados pelos CONDÔMINOS.

CAPÍTULO XII – DO FORO

Art. 29. Elegem as Partes o foro da Comarca de Brasília para dirimir todas as dúvidas ou questões porventura advindas da presente Convenção, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Brasília, 08 de abril de 2021.


BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A.
p.p. BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A


Demais Condôminos Listados no Anexo I
p.p. p.p. BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

PATRICIA
3º OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

PATRICIA
3º OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

3º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DE BRASÍLIA
SCS Quadra 08, Bloco B-60, Loja 140-D, Vendas Shopping, 1º Andar, Brasília/DF - Cep: 70333-9000 - Fone: (61) 3321-2212
Site: www.3oficiobrb.com.br Email: tabjca@3oficiobrb.com.br

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[7M08080] - EMERSON VASCONCELOS RIZZA

TJDFT20210080108217MBCZ
consultar:www.tjdft.jus.br

Em Testemunho _____ da verdade.
Brasília, 27 de Abril de 2021 - 14:52:13
054 - PATRICIA SANTOS REIS
ESCREVENTE AUTORIZADO



1º Ofício de Brasília - DF
Nº de Protocolo e Registro
985530
RTD

3º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DE BRASÍLIA
SCS Quadra 08, Bloco B-60, Loja 140-D, Vendas Shopping, 1º Andar, Brasília/DF - Cep: 70333-9000 - Fone: (61) 3321-2212
Site: www.3oficiobrb.com.br Email: tabjca@3oficiobrb.com.br

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[7M08081] - EMERSON VASCONCELOS RIZZA

TJDFT20210080108226EFXF
consultar:www.tjdft.jus.br

Em Testemunho _____ da verdade.
Brasília, 27 de Abril de 2021 - 14:52:28
054 - PATRICIA SANTOS REIS
ESCREVENTE AUTORIZADO

