

Carlos Alberto Firmo Oliveira Tabelião  
Fabio Firmo Oliveira Tabelião Substituto

Rua do Carmo, 63 - Centro  
Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20011-020  
Tel. (21) 2107-9800  
www.17oficio.com.br - cartorio@17oficio.com.br

17º Ofício de Notas  
DA CAPITAL

obasE083  
LIVRO Nº 8167  
FOLHAS 094/136  
ATO Nº 051  
TRASLADO

17º OFÍCIO DE NOTAS  
Werley Gonçalves  
Escritor  
CAD/CGJ Nº 94.18389

17º Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

**ESCRITURA DE PÚBLICA DE CONVENÇÃO DE  
CONDOMÍNIO PRO INDIVISO E OUTRAS AVENÇAS,**  
na forma abaixo:-----

**S A I B A M** - Quantos esta Pública Escritura virem que, no ano de dois mil e dezenove-(2019), aos trinta-(30) dias do mês de agosto-(08), nesta Cidade do Rio de Janeiro, neste Cartório do 17º Ofício de Notas, sito à Rua do Carmo nº 63, Centro e perante mim, **WERLEY GONÇALVES**, Escrevente, conforme Lei Federal nº 8.935 de 18.11.1994 e publicada no Diário Oficial de 21.11.1994, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: **DOS CONTRATANTES:** de um lado, os **CREDORES CONCURSAIS DA ORIENTE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.**, ("**Condôminos**" ou "**Credores Concursais Aderentes**"), todos identificados na relação apresentada pelas partes constante do "**Anexo II**" desta Convenção de Condomínio, neste ato representados pelo Ilmo. **Administrador Judicial** nomeado pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Araruama, (Processo nº 0012334-80.2015.8.19.0052), **Dr. FÁBIO PICANÇO DE SEIXAS LOUREIRO**, brasileiro, casado, advogado, filho de Cláudio Cardoso Loureiro e Cristina Maria Picanço Loureiro, inscrito na OAB/RJ sob o nº 114.886 em 28/02/2019, e no CPF



sob o nº 016.370.407-41, residente e domiciliado nesta Cidade, com escritório na Avenida Presidente Wilson nº 210/10º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP. 20030-021, com endereço eletrônico: fabio@mvbbaj.com.br, sócio da empresa, MELMAN, VIANNA E BOLLER CONSULTORES ASSOCIADOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.443.312/0001-87, com sede nesta Cidade, na Avenida Presidente Wilson nº 210/10º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP. 20030-021, nomeado como o profissional responsável para representar os Credores, na qualidade de **Administrador Judicial** nos autos do processo de Recuperação Judicial da Oriente Construção Civil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.127.106/0001-13; e, de outro lado, na qualidade de **Interveniente Anuente**, a própria **ORIENTE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.127.106/0001-13, com sede na Rodovia RJ 124, Km 32, s/nº, Itatiquara, Araruama/RJ ("Oriente"), representada por seu diretor administrador, **GERALDO ANDRÉ DE MIRANDA SANTOS**, brasileiro, solteiro, industrial, filho de Edson Joaquim dos Santos e Lina Maria Miranda Santos, portador da carteira de identidade nº 09.547.305-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 13/02/2014, inscrito no CPF sob o nº 031.325.757-47, residente e domiciliado na Rua Otávio de Carneiro nº 45, Quadra C, lote 10, Pontinha, Araruama/RJ, ora de passagem por esta Cidade, nomeado através de ata de reunião de sócios-quotistas datada de 26/01/2017, registrada sob o nº 00003012491 em 24/02/2017, nire nº 33205512710, com endereço eletrônico: juridico@occl.com.br, e, por seu bastante procurador, **EDUARDO MANGIA PRESGRAVE**, brasileiro, divorciado, administrador, filho de Paulo Ramos Presgrave e Périla Mangia Presgrave, portador da carteira de identidade nº 27.650.895-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 25/04/2017, inscrito no CPF sob o nº 391.053.937-87, com endereço comercial na Avenida Araruama nº 541, loja 5, Centro, Araruama/RJ, ora de passagem por esta Cidade, com endereço eletrônico: eduardo@occl.com.br, nos termos e de conformidade com a Procuração pública lavrada em Notas do 1º Ofício de Notas, Registro de Imóveis e Protesto de Títulos da Comarca de Araruama/RJ, no Livro nº 208, às fls. 139, ato nº 132, 27/08/2019, devidamente confirmado sua procedência, validade e eficácia por meio idôneo, que fica arquivada nestas Notas, a qual se encontra, em processo de recuperação judicial perante o MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Araruama (RJ) (Processo nº 0012334-80.2015.8.19.0052) ("Processo de Recuperação Judicial" e "Juízo da Recuperação"); e ainda, na qualidade de **Administradora do Condomínio**, **MEINBERG & MEINBERG SERVIÇOS E CONSULTORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.738.053/0001-48, com sede na Rua Henrique Monteiro, nº 234, conjunto 34, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato, representada na forma de seu contrato social consolidado, por seu sócio administrador, **CARLOS**





17º Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17.º OFÍCIO DE NOTAS  
Worley Gonçalves  
Escritório  
CAD/CGJ nº 94.18389

AUGUSTO MEINBERG, brasileiro, divorciado, economista, filho de Iris Meinberg e Clotilde de Mello Meinberg, portador da carteira de identidade nº 3.573.215-5, expedida pela SSP/SP, em 31/01/2019, inscrito no CPF sob o nº 040.281.128-34, residente e domiciliado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Rua Isis Meinberg nº 555, Granja Clotilde, CEP. 06705-150, com endereço eletrônico: carlosaugusto@meinberg.biz. Os presentes reconhecidos por mim Escrevente, e entre si como os próprios, dos quais, arquivo nesta Serventia, fotocópias dos seus documentos de identificações, e de que dou fé, bem como de que a presente será anotada no competente Distribuidor, no prazo da Lei. Desta forma, no exercício de competência que me é outorgada pelo artigo 6º, I, da Lei nº 8935/94, as Partes acima qualificadas e seus advogados, nos solicitaram a lavratura da presente Escritura pública seguindo a íntegra da minuta ora apresentada por elas, em cumprimento ao ACÓRDÃO da Egrégia 1ª Câmara Cível/RJ, tendo como Relator o Excelentíssimo Senhor Desembargador Custódio de Barros Tostes, nos autos do processo nº 0055416-21.2018.8.19.0000 – Agravo de Instrumento – Cível, referente ao processo nº 0012334-80.2015.8.19.0052 da 1ª Vara Cível da Comarca de Araruama/RJ, onde nesses termos, passo a formalizar a vontade que as partes livremente manifestaram, solicitaram e declararam sob as penas de responsabilidade civil e criminal, que ajustaram a celebração da presente “Escritura Pública De Convenção De Condomínio Pro Indiviso E Outras Avenças”, nos termos das cláusulas e condições seguintes: CONSIDERANDO QUE: A) Os Credores da Oriente, reunidos em Assembleia Geral de Credores, nos termos do art. 45 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei de Falências”), deliberaram por aprovar o Plano de Recuperação Judicial da Oriente, tendo por objeto a cessão de direitos creditórios discriminados na cláusula 7.2 do referido instrumento, de propriedade Oriente para composição do patrimônio do Condomínio Voluntário; B) o Plano de Recuperação Judicial, que contempla a constituição do Condomínio Voluntário e, conseqüentemente, a celebração desta Convenção de Condomínio, incluindo a contratação da Administradora e do Assessor Jurídico, foi aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores, e devidamente homologado pelo Juízo da Recuperação, por meio de decisão exarada às folhas 6.488 do Processo de Recuperação Judicial (“Decisão Homologatória”); C) a constituição do Condomínio Voluntário ensejará, *inter alia*, a transferência aos Condôminos, na proporção de seus respectivos Quinhões, dos direitos creditórios de propriedade Oriente, conforme detalhados no “Anexo III” (“Direitos Creditórios”), instrumentalizada por meio do “Escritura Pública de Cessão de Direitos, Dação em Pagamento e Quitação de Obrigações” e/ou através de petição nos autos dos processos dos respectivos



Direitos Creditórios, conforme o caso; D) em razão da constituição do presente Condomínio Voluntário, cada Condômino passará a ser titular de fração ideal dos Direitos Creditórios na proporção dos quinhões definidos no “Anexo II” desta Convenção de Condomínio (“Quinhões”); E) os Condôminos pretendem regular e organizar as suas relações recíprocas na qualidade de titulares em condomínio dos Direitos Creditórios com o fito de: (i) definir as regras para a tomada de decisões no âmbito da propriedade comum dos Direitos Creditórios, as quais terão efeitos erga omnes, e de rateio de custos e despesas, as quais deverão ser observadas e acatadas por todos os Condôminos; e (ii) autorizar e legitimar a Administradora a representar todos os Condôminos e administrar e gerir a coisa comum, em regime de melhores esforços, sem garantia de resultado e em caráter não discricionário, seguindo as melhores práticas e regras de governança e transparência; F) os Condôminos, diretamente ou por meio do Comitê de Crédito, são e serão responsáveis por todas as consequências, efeitos, benefícios e prejuízos decorrentes das decisões tomadas no âmbito da presente Convenção de Condomínio. Caberá única e exclusivamente ao Comitê de Crédito e aos Condôminos, no limite de suas respectivas atribuições, a avaliação quanto à necessidade, conveniência e oportunidade da aprovação e/ou rejeição de qualquer proposta de acordo e/ou da propositura de medidas judiciais ou extrajudiciais visando a preservação e/ou o exercício de eventuais direitos dos titulares de Quinhões, coletivamente considerados, contra os devedores dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer terceiros; G) A atuação da Administradora, do Assessor Jurídico e dos demais prestadores de serviços nos termos desta Convenção de Condomínio é não discricionária, caracterizando-se por ser obrigação de meio e não de resultado, sendo tal premissa essencial para regular o relacionamento entre, de um lado, a Administradora, o Assessor Jurídico, o Comitê de Crédito e os demais prestadores de serviços e, do outro lado, todos os Condôminos; H) A Administradora, o Assessor Jurídico e os demais prestadores de serviços, seus respectivos administradores e empregados, excetuadas as hipóteses em que tenham agido com dolo ou culpa e/ou em desconformidade com os termos desta Convenção, não são, portanto, responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, diretos ou indiretos, sofridos pelos Condôminos em razão da aprovação, rejeição e/ou efeitos decorrentes de qualquer proposta de acordo, incluindo a realização de Despesas, e/ou da propositura ou interrupção de medidas judiciais ou extrajudiciais visando a preservação e/ou o exercício de eventuais direitos dos titulares de Quinhões, coletivamente considerados, contra os devedores dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer terceiros; Resolvem, neste ato e na melhor forma de direito, na qualidade de proprietários comuns dos Direitos Creditórios e na proporção de seus respectivos Quinhões, celebrar a







Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17.º OFÍCIO DE NOTAS  
Worley Gonçalves  
Escritório  
CAD/CGJ nº 94.18389

presente Convenção de Condomínio, que se regerá pelos seguintes termos e condições: **Capítulo Um – Dos Termos Definidos** 1.1 Os termos e as expressões adotados nesta Convenção de Condomínio e em seus respectivos anexos, iniciados ou grafados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no “Anexo I” desta Convenção de Condomínio, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural. **Capítulo Dois - Do Objeto** 2.1 A presente Convenção de Condomínio tem por objeto regular os direitos, as garantias, os deveres e as obrigações dos Condôminos, como um condomínio *pro indiviso* dos Direitos Creditórios, instituído pelo artigo 1.314 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e demais disposições aplicáveis. 2.2 A celebração desta Convenção de Condomínio implica a (i) cotitularidade dos Direitos Creditórios por cada um dos Condôminos, sempre observados os termos e condições deste instrumento; e (ii) renúncia expressa, por cada Condômino, da forma mais ampla, total e irrestrita, em favor da comunhão dos titulares dos Direitos Creditórios, às prerrogativas decorrentes da solidariedade ativa dos Direitos Creditórios que venham a se contrapor aos termos e condições desta Convenção, incluindo, sem limitação, de demandar, a qualquer título, judicial ou administrativamente, dos devedores e eventuais garantidores dos Direitos Creditórios o cumprimento de suas respectivas prestações que não pelos meios e procedimentos estabelecidos nesta Convenção de Condomínio. **Capítulo Três – Do Condomínio Voluntário Pro Indiviso** 3.1 Os Condôminos, neste ato, na melhor forma de direito, constituem o presente condomínio voluntário, composto exclusivamente dos Direitos Creditórios, nos termos do art. 1.314 e seguintes do Código Civil e demais disposições aplicáveis (“Condomínio Voluntário”). 3.2 A aprovação do Plano de Recuperação Judicial da Oriente implica: (i) na anuência dos credores, e sua ampla e irrestrita adesão e submissão aos termos e condições desta Convenção; (ii) na outorga, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do art. 684, do Código Civil, de poderes específicos à Administradora, para que esta, na qualidade de representante comum dos Condôminos, busque, no interesse coletivo dos Condôminos, a melhor recuperação possível dos Direitos Creditórios, no menor prazo possível, e para tanto, seguindo as melhores práticas e regras de governança e transparência, represente cada Condômino em todo e qualquer negócio relativo ao presente Condomínio Voluntário e aos Direitos Creditórios, tanto ativa, quanto passivamente, defesa dos direitos, interesses e prerrogativas de cada Condômino, na qualidade de co-titular e beneficiário comum dos Direitos Creditórios, nos termos desta Convenção e Condomínio. 3.3 A Oriente, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do art. 684, do Código Civil, neste ato e também por meio da escritura pública de procuração lavrada substancialmente na forma do “Anexo

AAA 014198107



IV”, outorga à Administradora os mais amplos, gerais e plenos poderes para, na qualidade de sua procuradora exclusiva, tomar, direta, ou indiretamente, todas as providências necessárias para a defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Condôminos relacionados aos processos e procedimentos judiciais, administrativos e/ou de qualquer outra natureza previstos na cláusula 7.2 do Plano de Recuperação Judicial, referentes à descrição dos Direitos Creditórios cedidos em favor do Condomínio, constando expressamente os poderes para transigir, firmar compromisso, receber, dar quitação, nomear e destituir advogados, representar perante órgãos públicos e Tribunais, no Brasil e no exterior, ceder e/ou alienar créditos e direitos decorrentes dos Direitos Creditórios e adotar todas as medidas, judiciais e extrajudiciais, a fim de obter, caso assim entenda necessário e adequado, a substituição da Oriente nas respectivas ações judiciais e demais procedimentos que originaram os créditos.

Capítulo Quatro – Dos Outros Ativos 4.1 Independentemente de aprovação prévia dos Condôminos ou qualquer outro procedimento adicional, a Administradora poderá manter e/ou alocar as disponibilidades de caixa que integrem o Condomínio Voluntário, incluindo reservas e provisões, única e exclusivamente nos seguintes ativos (“Outros Ativos”): a) moeda corrente nacional; b) títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do Bacen; e c) certificados de depósito bancário de emissão de quaisquer das Instituições Autorizadas. 4.2 Os Documentos Comprobatórios relativos aos Direitos Creditórios (com exceção dos Documentos Comprobatórios dos Outros Ativos) deverão ser custodiados por prestador de serviço contratado pela Administradora, na qualidade de representante comum dos Condôminos, exceto aqueles que instruem as ações judiciais.

Capítulo Cinco – Da Administradora - Seção I – Condições Gerais 5.1 O Condomínio Voluntário é administrado pela Meinberg & Meinberg Serviços e Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.738.053/0001-48, com sede na Rua Henrique Monteiro, nº 234, conjunto 34, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Administradora”). 5.2 Caberá à Administradora, nos termos desta Convenção de Condomínio, desempenhar os serviços com elevado grau de diligência e zelo e segundo as melhores práticas de governança e transparência adotadas na gestão de ativos de terceiros, com vistas à recuperação dos Direitos Creditórios da forma mais eficiente possível diante das circunstâncias fáticas e jurídicas propiciando sua recuperação na maior proporção possível e no menor prazo possível. A Administradora desempenhará os serviços em regime de melhores esforços, sem garantia de resultado e em caráter não discricionário, ou seja, desempenhará as atividades observando os estritos termos da Convenção de Condomínio e de tudo o que vier a ser decidido pelo Comitê de Crédito e/ou pelos Condôminos, não competindo à Administradora a tomada de









pagamento das amortizações devidas aos Condôminos, em contas correntes mantidas pelos respectivos Condôminos previamente informadas, por escrito, à Administradora, observados os termos e condições desta Convenção de Condomínio, particularmente a Ordem de Aplicação de Recursos; g) fornecer, com presteza, todas as informações solicitadas pelos Condôminos; h) colocar à disposição dos Condôminos os documentos necessários para que estes possam efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre as amortizações realizadas nos termos desta Convenção; i) transferir ao Condomínio Voluntário qualquer vantagem ou benefício obtido como resultado de sua atuação como administradora do Condomínio Voluntário que não esteja expressamente prevista nesta Convenção de Condomínio; j) movimentar a conta corrente do Condomínio Voluntário e outras contas correntes de titularidade do Condomínio Voluntário, bem como alocar as disponibilidades do Condomínio Voluntário em Outros Ativos; k) fornecer, com presteza, todas as informações solicitadas pelos Condôminos e divulgar aos Condôminos, independente de solicitação ou provocação, por meio de endereço eletrônico na internet e/ou por e-mail, as informações que sejam tidas como relevantes para o interesse coletivo dos Condôminos; l) conduzir negociações com os devedores dos Direitos Creditórios sempre em benefício coletivo dos Condôminos; m) acompanhar o cumprimento, em si, dos eventuais acordos firmados com os devedores dos Direitos Creditórios; e n) prestar as contas relativas ao mês anterior, contemplando as Despesas incorridas, os valores recebidos pelo Condomínio Voluntário e/ou pagos aos Condôminos, valores disponíveis em caixa e o valor do saldo a receber dos Condôminos.

5.4.1 Exceção feita às procurações com poderes da cláusula *ad judicium*, que poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, mas com finalidade específica, em todas as demais procurações outorgadas pela Administradora, na qualidade de representante comum dos Condôminos, constará o respectivo prazo de validade, que não poderá ser superior a 12 (doze) meses contado da data de outorga, também com finalidade específica.

5.5 É vedado à Administradora, na qualidade de representante comum dos Condôminos, criar qualquer ônus ou gravame, seja de que tipo ou natureza for, sobre quaisquer dos Direitos Creditórios que integram o Condomínio Voluntário, incluindo qualquer direito ou prerrogativa a estes relacionados, no todo ou em parte, sem a autorização prévia dos Condôminos reunidos em Assembleia Geral.

5.6 O exercício das funções de administração do Condomínio Voluntário não impedirá a Administradora de continuar a exercer todas as atividades que não lhe sejam defesas pelas leis e pelos regulamentos aplicáveis.

**Seção III – Exclusão de Responsabilidade**

5.7 Os Condôminos, diretamente, são e serão responsáveis por todas as consequências, efeitos, benefícios e prejuízos





Carlos Alberto Firmo Oliveira Tabelião  
Fabio Firmo Oliveira Tabelião Substituto

Rua do Carmo, 63 - Centro  
Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20011-020  
Tel. (21) 2107-9800  
www.17oficio.com.br - cartorio@17oficio.com.br

# 17º Ofício de Notas DA CAPITAL

17º Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17º OFÍCIO DE NOTAS  
Wesley Gonçalves  
Escritório  
CAD/CGJ nº 94.18389

decorrentes das decisões tomadas no âmbito da presente Convenção de Condomínio. Caberá única e exclusivamente aos Condôminos a avaliação quanto à necessidade, conveniência e oportunidade da aprovação e/ou rejeição de qualquer proposta de acordo e/ou da propositura de medidas judiciais ou extrajudiciais visando a preservação e/ou o exercício de eventuais direitos dos titulares de Quinhões, coletivamente considerados, contra os devedores dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer terceiros. 5.8 A delegação de poderes pelos Condôminos ao Comitê de Crédito, coletivamente, e/ou a seus membros, individualmente, nos termos desta Convenção de Condomínio, se dá por conveniência dos próprios Condôminos e tão somente tem por objetivo seguir as melhores práticas e regras de governança e transparência como, especialmente, propiciar a necessária agilidade à estratégia de se perseguir, no menor prazo possível, a melhor recuperação possível dos Direitos Creditórios, garantindo que os Condôminos, por intermédio do Comitê de Crédito, acompanhem e se inteirem diretamente com a Administradora, o Assessor Jurídico e os demais prestadores de serviços sobre os assuntos e temas de interesse dos Condôminos, atividade esta que será exercida pelos membros do Comitê de Crédito sem qualquer ônus ou remuneração. Assim, não há ou poderá ser presumido qualquer tipo de dever ou responsabilidade fiduciária ou equitativa de qualquer natureza do Comitê de Crédito e/ou de seus membros, individualmente, em face dos demais Condôminos, da Administradora, do Assessor Jurídico e dos demais prestadores de serviços e/ou quaisquer terceiros, do outro lado. Os membros do Comitê de Crédito, individualmente, e/ou o Comitê de Crédito, coletivamente, assim como seus respectivos administradores, empregados e prepostos não são responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, diretos ou indiretos, sofridos pelos Condôminos em razão da aprovação, rejeição e/ou efeitos decorrentes de qualquer proposta de acordo, incluindo a realização de Despesas, e/ou da propositura ou interrupção de medidas judiciais ou extrajudiciais visando à preservação e/ou o exercício de eventuais direitos dos titulares de Quinhões, coletivamente considerados, contra os devedores dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer terceiros. 5.9 A atuação da Administradora, do Assessor Jurídico e dos demais prestadores de serviços nos termos desta Convenção de Condomínio é não discricionária, caracterizando-se por ser obrigação de meio e não de resultado. Assim, não há ou poderá ser presumido qualquer tipo de dever ou responsabilidade fiduciária ou equitativa de qualquer natureza em face da Administradora, do Assessor Jurídico e dos demais prestadores de serviços, de um lado, e, do outro lado, os Condôminos. O acima é premissa essencial do relacionamento entre, de um lado, a Administradora, o Assessor Jurídico e os

Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Rio de Janeiro

AAA 014198109



demais prestadores de serviços e, do outro lado, todos os Condôminos. A Administradora, o Assessor Jurídico e os demais prestadores de serviços, seus respectivos administradores e empregados não são responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, diretos ou indiretos, sofridos pelos Condôminos em razão da aprovação, rejeição e/ou efeitos decorrentes de qualquer proposta de acordo, incluindo a realização de Despesas, e/ou da propositura ou interrupção de medidas judiciais ou extrajudiciais visando a preservação e/ou o exercício de eventuais direitos dos titulares de Quinhões, coletivamente considerados, contra os devedores dos Direitos Creditórios e/ou quaisquer terceiros.

5.10 Sem prejuízo do acima, a Administradora deverá indenizar e manter indenados os Condôminos caso cause(m) prejuízos ao Condomínio Voluntário, resultantes de atos dolosos e/ou culposos realizados em desconformidade com as disposições desta Convenção e dos demais documentos relativos ao Condomínio Voluntário, conforme determinado por meio de sentença judicial transitada em julgado, sendo que, neste caso, o valor da indenização será limitado ao valor total dos montantes efetivamente recebidos pela Administradora, nos termos desta Convenção e excluídos expressamente qualquer tipo de danos indireto ou moral.

**Capítulo Seis – Da Remuneração da Administradora**

**Seção I – Da Remuneração da Administradora**

6.1 Pela prestação dos serviços de administração do Condomínio Voluntário, será devida à Administradora uma remuneração fixa e única equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Taxa de Administração”), que será arcada exclusivamente pela Oriente.

6.2 Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma comissão de recuperação (“Comissão de Recuperação”), a ser paga pelo Condomínio Voluntário, em regime de caixa, única e exclusivamente com os recursos decorrentes dos recebimentos, pelo Condomínio Voluntário, dos Direitos Creditórios integrantes do Condomínio Voluntário equivalente a 5% (cinco por cento) de todo e qualquer valor recebido pelo Condomínio Voluntário decorrente, direta ou indiretamente, dos Direitos Creditórios.

6.3 O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Comissão de Recuperação sejam pagas diretamente pelo Condomínio Voluntário a terceiros por ela contratado para apoio, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Comissão de Recuperação.


**Seção II – Disposições Comuns**

6.4 Os valores devidos à Administradora nos termos desta Convenção de Condomínio não incluem quaisquer Despesas, que deverão ser pagas em contas correntes de titularidade do respectivo beneficiário, servindo o comprovante do crédito para a comprovação da quitação desta obrigação pecuniária.

6.5 Os valores a serem pagos à Administradora não serão acrescidos do valor dos tributos atualmente incidentes sobre pagamentos da espécie, conforme as alíquotas em vigor na data





  
1<sup>o</sup> Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17.<sup>o</sup> OFÍCIO DE NOTAS  
Morty Obinata  
Escriturário  
CAD/CGJ nº 94.18389

de celebração desta Convenção, a saber: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), Imposto de Renda Retido na Fonte e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre as respectivas verbas. A eventual majoração das atuais alíquotas será compensada de modo a que a Administradora não seja onerada, o mesmo valendo caso venha a ser criado novo imposto sobre os pagamentos devidos à Administradora na forma desta Convenção de Condomínio. 6.6 Caso a Administradora, o Assessor Jurídico e os demais prestadores de serviços, por qualquer razão, seja(m) destituída(os) de seu cargo pelos Condôminos, nos termos desta Convenção de Condomínio, terá(ão) direito a receber os valores devidos, calculados proporcionalmente até a data em que a Administradora deixar de exercer a administração da carteira do Condomínio Voluntário ou o Assessor Jurídico e os demais prestadores de serviços deixarem de prestar os serviços contratados, e ser reembolsado de todas as Despesas até então comprovadamente incorridas, aprovadas em Assembleia Geral constituída para este fim, sem prejuízo do pagamento dos demais valores devidos previstos nesta Convenção e nos demais documentos relativos ao Condomínio Voluntário, devendo ser retidos os valores no caso previsto no item 5.10. 6.7 Na hipótese de renúncia da Administradora, deverá a mesma restituir o Condomínio os valores devidos pelo tempo que a Administradora deixar de exercer a administração da carteira do Condomínio Voluntário - valores já adiantados pela Oriente -, calculados proporcionalmente sobre a Taxa de Administração desde a Data Inicial até o prazo do Condomínio Voluntário previsto no Capítulo Quinze desta Escritura. 6.8 Os valores ou critérios de determinação da Taxa de Administração e/ou da Comissão de Recuperação não poderão ser modificados sem a prévia e expressa anuência, conjunta, por escrito, da Administradora e dos Condôminos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total dos Quinhões. Capítulo Sete - Da Renúncia Voluntária e Substituição Imotivada da Administradora 7.1 A Administradora poderá, mediante comunicação escrita encaminhada aos membros do Comitê de Crédito e aos Condôminos, sem qualquer ônus ou penalidade, renunciar à administração do Condomínio Voluntário. Neste caso, a Administradora deverá convocar e fazer realizar Assembleia Geral no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias e, no máximo, 30 (trinta) dias contado da data em que os Condôminos sejam comunicados da decisão da Administradora, nos termos deste Item, a fim de deliberar pela contratação de nova Administradora. 7.2 Na hipótese de renúncia da Administradora, permanecerá no exercício de suas respectivas funções pelo prazo de até 90 (noventa) dias contado da data de realização da Assembleia Geral acima referida ou por prazo inferior, caso assim seja



deliberado pelos Condôminos. O prazo de 90 (noventa) dias acima referido poderá ser prorrogado uma única vez por igual período, caso assim seja aprovado pela maioria dos titulares dos Quinhões presentes em Assembleia Geral, até que a instituição substituta assuma efetivamente todos os deveres e obrigações da Administradora e comprometa-se a desempenhá-los de acordo com os termos e as condições desta Convenção de Condomínio e dos demais documentos relativos ao Condomínio Voluntário. 7.3 Os titulares de, no mínimo, 1/5 (um quinto) dos Quinhões poderão propor aos Condôminos a substituição da Administradora, encaminhando para a Administradora documento contendo as razões da solicitação e indicando o nome, a qualificação, experiência e remuneração de ao menos 1 (uma) instituição alternativa para a função notoriamente capaz de assumir os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos desta Convenção de Condomínio, acompanhada de confirmação, por escrito, da(s) instituição(ões) alternativa(s) de que aceita(m) assumir tais deveres e obrigações nas condições indicadas, sujeita à aprovação da Assembleia Geral nos termos desta Convenção de Condomínio. Neste caso, a Administradora deverá convocar e fazer realizar Assembleia Geral no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias e, no máximo, 30 (trinta) dias contado da data em que receber a documentação supra. A substituição da Administradora dependerá da aprovação de titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total dos Quinhões. 7.4 A Administradora, em caso de renúncia voluntária e/ou substituição imotivada na forma do Item (7.3) acima, deverá, sem qualquer custo adicional para o Condomínio Voluntário, colocar à disposição da(s) instituição(ões) que vier(em) a substituí-la(os), no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da realização da respectiva Assembleia Geral ou, conforme caso, antes do término do prazo estabelecido no Item (7.2), todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Condomínio Voluntário e sobre sua administração/gestão que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora e/ou por qualquer de seus respectivos agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a administração/gestão do Condomínio Voluntário ou que quaisquer das Pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos desta Convenção de Condomínio e dos demais documentos relativos ao Condomínio Voluntário. Capítulo Oito – Do Comitê de Crédito e do Processo de Deliberação 8.1 Sem prejuízo das responsabilidades da Administradora, será constituído um comitê de Condôminos (“Comitê de Crédito”), composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no





17º Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17º OFÍCIO DE NOTAS  
Worley Gonçalves  
Escritório  
CAD/CGJ nº 94.04403

máximo, 7 (sete) membros efetivos e igual número de suplentes eleitos pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral, sendo a Administradora participante sem direito a voto nas deliberações do Comitê de Crédito. A eleição dos membros do Comitê de Crédito dar-se-á pelo sistema de votação individual em candidatos. 8.2 O Comitê de Crédito será presidido por um membro indicado pela maioria de seus membros. Os Condôminos que tiverem indicado membros efetivos ao Comitê de Crédito deverão concomitantemente indicar os seus respectivos suplentes. 8.3 Não poderão integrar o Comitê de Crédito: a) Pessoas impedidas por lei especial, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; b) Pessoa, incluindo cônjuge ou parente até segundo grau da respectiva Pessoa, que ocupe cargo de direção, seja empregado ou Controlador de qualquer dos devedores dos Direitos Creditórios; c) Pessoa que receba qualquer tipo de remuneração de devedor de Direitos Creditórios; d) Pessoa que seja fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos dos devedores dos Direitos Creditórios, em magnitude que implique perda de independência; e) Funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos dos devedores dos Direitos Creditórios, em magnitude que implique perda de independência; e f) Pessoa que possa ser considerada como tendo interesse conflitante com os Condôminos e/ou os devedores dos Direitos Creditórios. 8.4 Somente na hipótese de ausência ou impossibilidade temporária de membro efetivo do Comitê de Crédito, seu suplente poderá comparecer às reuniões do Comitê de Crédito e votar em nome do membro efetivo, como se tal membro comparecesse à reunião. 8.5 O prazo de mandato dos membros do Comitê de Crédito será de 2 (dois) anos a partir da data de eleição, sendo permitida reeleição. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Crédito se estenderá automaticamente até a eleição de novos membros, a qual deverá realizar-se no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contado da data de encerramento do respectivo exercício social. 8.6 Os membros efetivos do Comitê de Crédito e seus suplentes serão investidos nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse em livro próprio mantido pela Administradora e de declaração firmada por cada membro eleito e seu suplente atestando que esses atendem aos requisitos previstos na presente Convenção de Condomínio. Se o termo não for assinado nos 30 (trinta) dias seguintes à nomeação, esta tornar-se-á sem efeito. O termo de posse deverá conter a indicação de, pelo menos, um domicílio no qual o membro do Comitê de Crédito e seu suplente receberão convocações e citações e declaração expressa, firmada pelo respectivo membro do Comitê de

AAA 014198111



Crédito e seu suplente, manifestando seu conhecimento prévio e concordância em observar e atender, sob as penas da lei, todos os termos e as condições desta Convenção de Condomínio e informando, se for o caso, a existência de qualquer tipo de conflito de interesse que possa prejudicar e/ou afetar a sua atuação como membro efetivo ou suplente do Comitê de Crédito. 8.7 Na hipótese de qualquer membro do Comitê de Crédito renunciar a seu cargo ou tornar-se impedido em caráter não temporário a exercer sua função, o seu suplente assumirá automaticamente as funções do renunciante até o término de seu prazo de mandato, podendo ser reeleito. 8.8 Os membros do Comitê de Crédito e seus respectivos suplentes poderão ser substituídos pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral convocada pela Administradora exclusivamente para esse fim. O mandato do membro substituto e de seu respectivo suplente encerrar-se-á na mesma data do término do prazo de mandato do membro substituído. 8.9 No caso de vacância permanente do cargo de membro do Comitê de Crédito, o novo membro e seu respectivo suplente serão nomeados pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral convocada pela Administradora exclusivamente para esse fim. O mandato do novo membro do Comitê de Crédito e de seu respectivo suplente encerrar-se-á na mesma data do término do prazo de mandato do membro substituído. 8.10 Caberá ao Comitê de Crédito: a) Aprovar ou rejeitar a implementação, em todo ou em parte, das recomendações contidas em proposta de acordo submetida ao Comitê de Crédito pela Administradora; b) Aprovação de Despesas em valor agregado inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) no curso de cada exercício social; e c) Definir as medidas e Despesas que, sob custeio exclusivo do Condomínio Voluntário, sejam necessárias à preservação, conservação, segurança e alienação dos Direitos Creditórios. 8.11 Excepcionalmente, por recomendação fundamentada de qualquer dos membros do Comitê de Crédito ou da Administradora, os titulares de Quinhões reunidos em Assembleia Geral convocada para este fim, poderão ser instados e manifestarem-se a respeito da aprovação ou rejeição, em todo ou em parte, das recomendações contidas em proposta de acordo que tenha sido rejeitada pelo Comitê de Crédito. 8.11.1 Caso considerem necessário, os membros do Comitê de Crédito e/ou os Condôminos presentes à referida Assembleia Geral, poderão solicitar à Administradora informações adicionais e/ou alterações aos termos e condições da respectiva proposta de acordo. 8.12 Caberá à Administradora, observadas suas respectivas competências previstas nesta Convenção de Condomínio, a implementação das decisões do Comitê de Crédito e/ou da Assembleia Geral, conforme o caso. Neste sentido, a Administradora não poderá, em nenhuma qualquer hipótese, desrespeitar o resultado das deliberações tomadas com observância aos termos e condições desta Convenção, cabendo-lhes levar a





17<sup>o</sup> Ofício de Notas da Capital-RJ  
BARBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ n° 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17<sup>o</sup> OFÍCIO DE NOTAS  
Wesley Gonçalves  
Escritório  
CAD/CGJ n° 94.04438

efeito os respectivos negócios jurídicos na forma aprovada dentro de prazo razoável, compatível com as circunstâncias do caso, e de acordo com as condições e os termos aprovados pelo Comitê de Crédito e/ou pelos Condôminos, conforme o caso. Caso rejeitada a proposta de acordo, a Administradora deverá dar prosseguimento aos procedimentos em curso relativos aos Direitos Creditórios objeto da proposta de acordo rejeitada, sem prejuízo da possibilidade de apresentação de nova proposta de acordo tendo por objeto os referidos Direitos Creditórios. 8.13 Nenhum negócio jurídico tendo por objeto os Direitos Creditórios poderão ser implementado pela Administradora caso não sejam estritamente observados os procedimentos e alçadas previstos nesta Convenção. 8.14 Os membros do Comitê de Crédito não receberão qualquer tipo de remuneração do Condomínio Voluntário pelo desempenho de suas funções. 8.15 Sem prejuízo do acima, caso as informações prestadas e a documentação apresentada pela Administradora ao Comitê de Crédito e/ou aos Condôminos reunidos em Assembleia Geral sejam consideradas incompletas e/ou se mostrem insuficientes para a análise e avaliação da respectiva proposta de acordo, a critério do Comitê de Crédito e/ou dos respectivos Condôminos, o próprio Comitê de Crédito e/ou os respectivos Condôminos poderão requisitar a documentação e/ou informações complementares, o que deverá ser atendido pela Administradora no prazo mais breve possível. 8.16 As reuniões do Comitê de Crédito ocorrerão preferencialmente na sede do Assessor Jurídico, após sua convocação, a ser realizada na forma do Item (8.18) abaixo, e instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, maioria dos membros do Comitê de Crédito com direito a voto. Não se realizando qualquer reunião do Comitê de Crédito em primeira convocação, por falta de quórum de instalação, a nova reunião, a ser realizada no prazo mínimo de 3 (três) e máximo 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data estabelecido para a realização de reunião em primeira convocação, instalar-se-á com a presença da maioria dos membros do Comitê de Crédito. 8.17 O Comitê de Crédito se reunirá sempre que for necessário para deliberar sobre os assuntos de que trata o Item (8.10) deste Capítulo. 8.18 As reuniões do Comitê de Crédito poderão ser convocadas pela Administradora ou por qualquer membro do Comitê de Crédito mediante comunicação prévia enviada, por escrito, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de sua realização, a todos os membros do Comitê de Crédito, contendo, de forma sucinta, a ordem do dia. Referida comunicação será dispensada quando todos os membros do Comitê de Crédito comparecerem à referida reunião. 8.19 As deliberações do Comitê de Crédito serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos seus membros presentes à respectiva reunião, excluindo-se os membros que, por qualquer motivo, se abstenham, estejam



impedidos de votar ou não se encontrem presentes na respectiva reunião, cabendo ao Presidente voto de qualidade. Somente os membros do Comitê de Crédito eleitos pelos Condôminos terão direito de voto nas deliberações do Comitê de Crédito. Desde que o material a ser discutido no âmbito do Comitê de Crédito tenha sido previamente encaminhado a seus membros nos termos da presente Convenção, as discussões e deliberações do Comitê de Crédito poderão se dar por vídeo ou áudio conferência e os votos assim proferidos deverão ser encaminhados à Administradora por mensagem eletrônica, com cópia para todos os membros do Comitê de Crédito. 8.20 Os membros do Comitê de Crédito escolhidos pelos Condôminos deverão exercer o seu direito de voto direta ou indiretamente única e exclusivamente no interesse coletivo dos Condôminos titulares de Quinhões, não havendo ou podendo ser presumido qualquer tipo de dever ou responsabilidade fiduciária, contratual ou equitativa de qualquer natureza em face dos Condôminos em geral, sejam ou não titulares de Quinhões, não sendo os membros do Comitê de Crédito e os Condôminos que os elegeram responsáveis por qualquer dano ou prejuízo que os Condôminos em geral, sejam ou não sejam titulares de Quinhões, venham a sofrer ou incorrer em decorrência das deliberações tomadas pelos membros do Comitê de Crédito e/ou pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral. 8.20.1 Os Condôminos, em nenhuma qualquer hipótese, não poderão, em conjunto ou isoladamente, contestar, opor-se e/ou questionar a necessidade, conveniência ou oportunidade dos termos e condições de qualquer negócio jurídico contratado com um devedor de Direitos Creditórios e/ou qualquer ação e/ou procedimento definido pelos membros do Comitê de Crédito nos termos desta Convenção, exceto em hipóteses em que qualquer deles tenha agido com dolo ou culpa e/ou em desconformidade com os termos desta Convenção. Cada um dos Condôminos, da forma mais ampla, total e irrestrita, renuncia a qualquer direito ou pretensão de contestar, opor-se e/ou questionar a necessidade, conveniência ou oportunidade dos termos e condições de qualquer negócio jurídico contratado com um devedor de Direitos Creditórios e/ou qualquer ação e/ou procedimento realizado com observância desta Convenção, conferindo aos membros do Comitê de Crédito, por força da presente Convenção, a mais plena e ampla liberdade para deliberar, promover ou rejeitar os referidos negócios jurídicos, sendo que suas decisões serão consideradas como irrecorríveis e não sujeitas a recurso, ressalvados as hipóteses em que qualquer deles tenha agido com dolo ou culpa e/ou em desconformidade com os termos desta Convenção. 8.21 Cada membro do Comitê de Crédito deverá se abster de votar em reuniões em que tiver interesse conflitante com do devedor e, conforme o caso, dos garantidores dos Direitos Creditórios objeto da proposta de acordo objeto da ordem do dia,





Carlos Alberto Firmo Oliveira Tabelião  
Fabio Firmo Oliveira Tabelião Substituto

Rua do Carmo, 63 - Centro  
Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20011-020  
Tel. (21) 2107-9800  
www.17oficio.com.br - cartorio@17oficio.com.br

17º Ofício de Notas  
DA CAPITAL



Ofício de Notas da Capital-RJ  
BARBARA MARINHO GOUVEIA-FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17.º OFÍCIO DE NOTAS  
Walter Gouveia Firmo  
Escritório  
CAD/CGJ nº 94.18389

cabendo ao respectivo membro cientificar aos demais membros do Comitê de Crédito de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Comitê de Crédito, a natureza e extensão do seu interesse. Permanecendo qualquer divergência ou caso o membro do Comitê de Crédito pretenda exercer o seu direito de voto por entender não se caracterizar qualquer das hipóteses acima referidas, o assunto deverá ser submetido à deliberação da respectiva Assembleia Geral. 8.22 Das Reuniões do Comitê de Crédito serão lavradas atas, preparadas pela Administradora, a qual deverá obrigatoriamente participar de reunião, podendo o Comitê de Crédito indicar o secretário entre os membros do Comitê de Crédito presentes à reunião. A Administradora será responsável pela lavratura e pelo encaminhamento da ata da respectiva reunião a todos os demais membros do Comitê de Crédito e aos Condôminos. O acima se aplica também na hipótese de a respectiva matéria ter sido deliberada pelos Condôminos, nos termos do Capítulo Onze. Capítulo Nove – Dos Condôminos 9.1 Cada Condômino, na proporção de seu respectivo Quinhão, possui os seguintes direitos e obrigações comuns: a) observada a Ordem de Aplicação de Recursos, fará jus ao recebimento de todo e qualquer valor resultante do pagamento e/ou da alienação dos Direitos Creditórios; b) poderá ser solicitado a contribuir com recursos para o Condomínio Voluntário, para assegurar a defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas, nos termos do Capítulo Quatorze; c) os créditos dos Condôminos em face do Condomínio Voluntário são *pari-passu* entre si, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Condôminos; d) votar com referência a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Condômino caberá o número de votos proporcional a seu Quinhão em face dos Quinhões detidos pelos demais Condôminos; e) efetuar os pagamentos dos tributos incidentes sobre seus respectivos Quinhões e amortizações realizadas nos termos desta Convenção. 9.2 A titularidade e o valor de cada Quinhão serão consignados no Livro de Registro de Titularidade de Quinhões. 9.3 Os Condôminos poderão oferecer seus Quinhões e/ou os direitos emergentes desta Convenção em garantia de qualquer negócio jurídico e sobre eles instituir usufruto. Para tanto, sob pena de ineficácia do respectivo negócio, o respectivo instrumento contratual deverá conter cláusula expressa de ciência do beneficiário da garantia e/ou do usufrutuário acerca dos termos desta Convenção e de suas eventuais alterações, bem como adesão automática do beneficiário da garantia e/ou do usufrutuário a esta Convenção e suas eventuais alterações. Capítulo Dez – Da Titularidade, Transferência e Alteração de Quinhões 10.1 Os Condôminos poderão livremente transferir os seus respectivos Quinhões, total ou parcialmente, a terceiros. Para tanto, sob pena de ineficácia do respectivo negócio, o Condômino

AAA 014198113



alienante deverá encaminhar à Administradora via autenticada do competente instrumento jurídico formalizando a transferência do Quinhão, do qual deverá constar a expressa, irrevogável e irretroatável adesão aos termos desta Convenção, e de suas eventuais alterações até então, acompanhado dos poderes de representação dos respectivos signatários, em conjunto, caso, aplicável, das respectivas aprovações societárias. Caberá à Administradora proceder às competentes transferências no Livro de Registro de Titularidade de Quinhões.

Capítulo Onze – Da Assembleia Geral

11.1 Observado os respectivos *quora* de instalação e deliberação definidos nesta Convenção de Condomínio, compete privativamente a Assembleia Geral: a) tomar, anualmente, no prazo máximo de 3 (três) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Condomínio Voluntário no exercício imediatamente anterior e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; b) alterar a Convenção de Condomínio; c) nos termos previstos no Capítulo Oito, deliberar sobre a aprovação ou rejeição, em todo ou em parte, das recomendações contidas em proposta de acordo; d) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração e da Comissão de Recuperação; e) deliberar sobre a eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Condomínio Voluntário pelos respectivos Condôminos, ou sobre a liquidação do Condomínio Voluntário, nas hipóteses definidas nesta Convenção de Condomínio; f) eleger os membros do Comitê de Crédito; g) deliberar sobre a substituição da Administradora, observado o disposto nesta Convenção de Condomínio; e h) deliberar sobre a liquidação e dação em pagamento de Direitos Creditórios em favor dos Condôminos titulares de Quinhões.

11.2 A primeira e a segunda convocação da Assembleia Geral far-se-ão mediante carta registrada, e-mail ao endereço eletrônico informado no cadastro dos Condôminos ou publicação de edital no endereço eletrônico do Condomínio ([www.condominiodecredoresorient.com.br](http://www.condominiodecredoresorient.com.br)), do qual constará dia, a hora e local em que será realizada a assembleia e, ainda que de forma sucinta, a ordem do dia. A convocação deverá indicar que as informações e os elementos materiais necessários à análise prévia pelos Condôminos das matérias objeto da Assembleia Geral encontram-se na Página da Internet.

11.3 A Assembleia Geral poderá ser convocada a qualquer tempo pela Administradora, por Condôminos titulares, em conjunto ou separadamente, de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos Quinhões, pelo Presidente do Comitê de Crédito ou, ainda, por deliberação da maioria de seus membros.

11.4 A Assembleia Geral deverá realizar-se no prazo de, no mínimo, 8 (oito) dias e no máximo 15 (quinze) dias contado da data de sua convocação.

11.5 A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Quinhões, e, em





17º Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17.º OFÍCIO DE NOTAS  
Worley Gonçalves  
Escritório  
CAD/CGJ nº 84.04432

segunda convocação, com qualquer número de Condôminos titulares de Quinhões, as quais poderão ocorrer no mesmo dia, observado um intervalo de ao menos 30 (trinta) minutos entre a primeira e a segunda convocação. 11.6 Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Condôminos titulares de Quinhões. 11.7 Os avisos de convocação indicarão, com clareza, o local da reunião, que preferencialmente será realizada na Cidade de Araruama, Estado do Rio de Janeiro. 11.8 A presidência da Assembleia Geral caberá, na seguinte ordem, (a) ao Presidente do Comitê de Crédito, ou (b) ao representante dos Condôminos presentes à Assembleia Geral, escolhido pela maioria dos Condôminos presentes na Assembleia Geral. 11.9 Independentemente de quem tenha convocado a Assembleia Geral, o representante da Administradora deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar as informações que lhe forem solicitadas. 11.10 Ressalvados os *quora* de instalação previstos no Item (11.5), toda e qualquer matéria submetida à deliberação os Condôminos reunidos em Assembleia Geral deverá ser aprovada pelos titulares da maioria dos Quinhões presentes, exceto para as matérias com *quora* específicos de deliberação indicados nesta Convenção. 11.11 Somente poderão participar da Assembleia Geral os Condôminos que possam deliberar as matérias objeto da ordem do dia. 11.12 A aprovação das seguintes matérias dependerá dos votos favoráveis de: a) no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Quinhões, para alteração de qualquer dos *quora* de instalação ou deliberação estabelecidos nesta Convenção de Condomínio; e b) no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Quinhões, para substituição da Administradora. 11.13 Os Condôminos poderão ser representados por mandatários legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, sendo que o instrumento de mandato deverá ser enviado à Administradora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral. 11.14 As deliberações com observância deste Capítulo serão consideradas existentes, válidas e eficazes e obrigarão os Condôminos (i) presentes à Assembleia Geral, inclusive aqueles que tenham votado contra ou se absterido de votar, (ii) que não tenham comparecido à Assembleia Geral e (iii) aqueles destituídos de direito de voto nos termos desta Convenção de Condomínio. Capítulo Doze – Das Demonstrações Financeiras 12.1 O Condomínio Voluntário terá escrituração contábil própria, aplicando-se subsidiariamente as regras aplicáveis aos fundos de investimento. 12.2 O exercício social do Condomínio Voluntário se encerrará em 31 de dezembro de cada ano. Capítulo Treze – Da Ordem de Alocação de Recursos 13.1. A partir da Data Inicial, a Administradora deverá obrigatoriamente alocar a totalidade dos recursos em moeda corrente nacional de titularidade do Condomínio Voluntário, incluindo, sem limitação, aqueles cursados na conta corrente do Condomínio

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA014198114



Voluntário, excluídos os valores eventualmente vinculados a qualquer reserva, na seguinte ordem (“Ordem de Aplicação de Recursos”) a) pagamento das Despesas; b) provisionamento do montante estimado pela Administradora das Despesas a serem incorridas pelo Condomínio no mês calendário imediatamente subsequente em que for efetuado o respectivo provisionamento; c) reembolso dos recursos antecipados pelos Condôminos ao Condomínio Voluntário nos termos do Capítulo Quatorze, os quais deverão ser atualizados observado o critério *pro-rata temporis* pela variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um prêmio de 6% (seis por cento) ao ano; e d) pagamento dos valores devidos aos Condôminos proporcionalmente aos seus respectivos Quinhões, até a liquidação integral dos ativos do Condomínio.

**Capítulo Quatorze – Dos Custos Referentes à Defesa dos Direitos, Garantias e Prerrogativas dos Condôminos**

14.1 Sem prejuízo do disposto no item 14.8 abaixo, caso o Condomínio Voluntário não possua recursos disponíveis, em moeda corrente nacional, suficientes para as Despesas; os Condôminos presentes em Assembleia Geral poderão deliberar e aprovar o aporte de recursos ao Condomínio Voluntário, por meio de crédito das respectivas verbas na conta corrente do Condomínio Voluntário, a ser realizado por todos os titulares de Quinhões, na proporção de seus respectivos Quinhões, incluindo aqueles que tenham votado contra ou se absterido de votar, e/ou os Condôminos que não tenham comparecido à Assembleia Geral, para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos.

14.2 Os aportes de recursos acima referidos deverão ser realizados pelos respectivos Condôminos no prazo de até 15 (quinze) dias contados da realização da Assembleia Geral referida no Item (14.1), livres e desembaraçados de quaisquer impostos, contribuições, taxas, emolumentos ou encargos, presentes ou futuros, que incidam ou venham a incidir sobre tais pagamentos intermediários, independentemente de quem seja o contribuinte, de forma que o Condomínio Voluntário receba as verbas necessárias à implementação e pagamento dos respectivos procedimentos aprovados na forma do Item (14.1) por seus valores integrais, sem qualquer desconto ou dedução.

14.3 Todos os custos e despesas referidas neste Capítulo deverão ser suportados única e exclusivamente pelos Direitos Creditórios, não estando a Administradora e quaisquer de suas respectivas Pessoas controladoras, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estés coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em conjunto ou isoladamente, obrigadas pelo adiantamento ou pagamento de valores relacionados aos procedimentos referidos neste Capítulo.

14.4 A realização de despesas ou a assunção de obrigações nos termos deste Capítulo, deverá ser previamente aprovada pela maioria dos Condôminos titulares de Quinhões presentes na Assembleia Geral prevista no Item (14.1).

14.5 Os





Carlos Alberto Firmo Oliveira Tabelião  
Fabio Firmo Oliveira Tabelião Substituto

Rua do Carmo, 63 - Centro  
Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20011-020  
Tel. (21) 2107-9800  
www.17oficio.com.br - cartorio@17oficio.com.br

17º Ofício de Notas  
DA CAPITAL

17º Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA-FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17º OFÍCIO DE NOTAS  
Wendy Corrêa  
Escritório nº 24.01.123

Condôminos que anteciparem recursos ao Condomínio Voluntário nos termos deste Capítulo serão reembolsados, em moeda corrente nacional, considerando-se o disposto na alínea "c" do Item (13.1). 14.6 Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do adiantamento a que se refere este Capítulo e da assunção pelos Condôminos do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de verba de sucumbência a que o Condomínio Voluntário venha a ser eventualmente condenado. 14.7 A Administradora, seus administradores, empregados e demais prepostos não são responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelos Condôminos em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso recursos suficientes e necessários para tanto não sejam transferidos para o Condomínio Voluntário, devendo tal fato ser devidamente comprovado. 14.8 Caberá à Oriente arcar com os custos da contratação do Assessor Jurídico, bem como antecipação de despesas judiciais para recebimento pelo Condomínio dos Direitos Creditórios e todas as despesas que se fizerem necessárias para o registro da presente Convenção de Condomínio perante o órgão competente. Capítulo Quinze - Do Prazo do Condomínio Voluntário 15.1. O Condomínio Voluntário permanecerá indiviso pelo prazo de 5 (cinco) anos, desde já automaticamente prorrogado, independentemente da realização de qualquer outro procedimento, pelo prazo adicional de 5 (cinco) anos, tudo a contar da data da celebração desta Convenção de Condomínio, sendo o prazo de indivisibilidade e a impossibilidade de solicitar-se a divisão de Condomínio Voluntário condições essenciais do presente negócio jurídico. Capítulo Dezesesseis - Do Foro 16.1 Fica eleito como competente o foro da Cidade do Rio de Janeiro (RJ), com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser. Capítulo Dezesete - Das Disposições Finais 17.1 A alienação/cessão de Direitos Creditórios ou de Outros Ativos que integram o Condomínio Voluntário para qualquer Pessoa, inclusive para efeitos de dação em pagamento referida no Capítulo Dez, somente poderá ser realizada em caráter definitivo e sem direito de regresso ou coobrigação do Condomínio Voluntário. 17.2 A aprovação do Plano de Recuperação Judicial, e a transferência aos Condôminos, na proporção de seus respectivos Quinhões, dos Direitos Creditórios de propriedade Oriente, acarretará a quitação dos créditos detidos pelos respectivos Condôminos em face da Oriente no âmbito do Processo de Recuperação Judicial, renunciando a qualquer discussão referente à natureza e classificação do crédito, não possuindo direito de arrependimento para retomar à condição de credor. 17.3 Caso algum credor seja excluído do Quadro Geral de Credores por decisão judicial transitada

Associação dos Tabeliães e Registradores do Estado do Rio de Janeiro



AAA014198115



em julgado, o mesmo será excluído do Condomínio Voluntário, bem como do Livro de Registro de Titularidade de Quinhões e o respectivo Quinhão será cancelado. ANEXO I - TERMOS DEFINIDOS 1. “Administradora”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (5.1); 2. “Anexo”: Significa os anexos à presente Convenção de Condomínio, cujos termos são parte integrante e complementar deste instrumento, para todos os fins e efeitos de direito; 3. “Assembleia Geral”: Significa as assembleias gerais, ordinárias e/ou extraordinárias, de Condôminos, realizadas nos termos desta Convenção de Condomínio; 4. “Assessor Jurídico”: Significa o Dr. Judá Jessé de Bragança Soares, OAB/RJ 3068, com escritório na Rua Visconde de Sepetiba, nº 935, sala 520, Centro, Niterói, RJ, CEP.: 24.020-206., ou seu sucessor no exercício de suas funções, ao qual caberá prover a Administradora e o Comitê de Crédito com a informação dos processos para fins de tomada de decisão, sendo responsável pela condução dos procedimentos administrativos e judiciais relativos aos Direitos Creditórios; 5. “Bacen”: Significa o Banco Central do Brasil; 6. “Câmara”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (16.2); 7. “Capítulo”: Significa cada um dos capítulos desta Convenção; 8. “Comissão de Recuperação”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (6.2); 9. “Comitê de Crédito”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (8.1); 10. “Condomínio Voluntário”: Tem o significado que lhe é atribuído no Item (3.1); 11. “Condômino” ou “Credores Concursais Aderentes”: Significa, em conjunto ou isoladamente, o titular de Quinhão; 12. “Convenção de Condomínio” ou “Convenção”: Significa a “Escritura Pública de Convenção de Condomínio Pro Indiviso e Outras Avenças”; 13. “Data Inicial”: Significa a data da lavratura desta Convenção; 14. “Decisão Homologatória”: Tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo desta Convenção de Condomínio; 15. “Despesas”: Significa sem limitação, o montante das despesas devidas pelo Condomínio Voluntário, dentre as quais: (i) custos e despesas incorridas no âmbito da implementação das deliberações aprovadas pelo Comitê de Crédito e/ou pelos respectivos Condôminos, sem prejuízo do disposto no item 14.8 desta Convenção; (ii) custos com transferências de valores, incluindo transferências eletrônicas disponíveis – TED; (iii) impostos, tributos, contribuições, taxas, emolumentos ou encargos, presentes ou futuros, necessários à instituição e manutenção da boa ordem legal, administrativa e operacional do Condomínio Voluntário e dos Direitos Creditórios; e (iv) os demais custos e despesas necessários à salvaguarda extrajudicial ou judicial dos direitos, garantias e prerrogativas dos Condôminos, sem prejuízo do disposto no item 14.8 desta Convenção. As Despesas deverão ser integralmente reembolsados aos Condôminos, observando o disposto no Item 13.1 (c) desta Convenção de Condomínio; 16. “Direitos Creditórios”: São os ativos cedidos





17º Ofício de Notas da Capital-RJ  
BÁRBARA MARINHO GOUVEIA FIRMO  
Substituta-CAD/CGJ nº 94.18389  
Art. 20 § 4º Lei 8935/94

17.º OFÍCIO DE NOTAS  
Muryl Gonçalves  
Escritório  
CAD/CGJ nº 94.04443

em favor do Condomínio Voluntário, discriminados na cláusula 7.2 do Plano de Recuperação Judicial da Oriente e no Anexo III desta Convenção; 17. "Documentos Comprobatórios": significa os documentos que consubstanciam as obrigações assumidas pelos devedores dos Direitos Creditórios; 18. "Item": Significa cada item desta Convenção de Condomínio; 19. "Instituições Autorizadas": São as seguintes instituições: (i) Banco Itaú-Unibanco S.A., (iii) Banco Bradesco S.A., ou (v) outras instituições de 1ª linha que venham a ser aprovadas pelos titulares da maioria dos Quinhões, reunidos em Assembleia Geral; 20. "Juízo da Recuperação": Tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo desta Convenção de Condomínio; 21. "Lei de Falências": Tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo desta Convenção de Condomínio; 22. "Livro de Registro de Titularidade de Quinhões": Significa o livro de registro e controle de titularidade de quinhões; 23. "Ordem de Aplicação de Recursos": Tem o significado que lhe é atribuído no item (13.1); 24. "Outros Ativos": Tem o significado que lhe é atribuído no item (4.1); 25. "Pessoa": Significa pessoas naturais, pessoas jurídicas ou grupo não personificados, de direito público ou privado, incluindo qualquer entidade da administração pública, federal, estadual ou municipal, direta ou indireta, incluindo qualquer modalidade de condomínio; 26. "Plano de Recuperação Judicial": Significa o Plano de Recuperação Judicial anexado às fls. 2.953/3.006 do Processo de Recuperação Judicial, aprovado pelos credores em Assembleia Geral de Credores, e devidamente homologado pelo Juízo da Recuperação, conforme Anexo IV desta Convenção; 27. "Processo de Recuperação Judicial": Tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo desta Convenção de Condomínio; 28. "Quinhão": Significa cada quinhão detido por cada Condômino, apurado de tempos em tempos pela Administradora nos termos da presente Convenção de Condomínio, devidamente identificados no Anexo II; 29. "Regulamento": Tem o significado que lhe é atribuído no Item (16.2); 30. "Taxa de Administração": Tem o significado que lhe é atribuído no Item (6.1); 31. "Taxa DI": Significa a taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros, de prazo igual a 1 (um) Dia Útil, denominada Taxa DI Over "Extra Grupo", calculada e divulgada diariamente pela CETIP S.A - Mercados Organizados, expressa na forma percentual no ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. ANEXO II - LISTA DOS CREDITORES CONCURSAIS

AAA 014198116