Ata nº.01 / 2013

Aos nove dias do mês de novembro de dois mil e treze, às dez horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, em Assembleia Geral Ordinária os Senhores Condôminos do Condomínio Porto Real Resort, Rodovia 101 Km 64, Mangaratiba, CNPJ 06.039.635/0001-89, se reuniram no Clube de Tênis, para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia:

1 – Eleição e posse de um Síndico, um Subsíndico e três membros do Conselho Consultivo;

2 – Fixação do valor das quotas condominiais provisórias, que substituirão as taxas de manutenção aplicadas até então.

Abertos os trabalhos pelo Sr. Vitor Morais de Andrade, procurador do proprietário da unidade autônoma 15.2. Cob 01 e representante da Incorporadora, informou que, em virtude de se ter alcançado o horário da segunda convocação, seria dado início a Assembleia. Em questão de ordem, o Sr. José Cardoso Távora (Unidade 8.2.101) pediu a palavra para, falando em nome de um grupo, comentar sobre o descontentamento em relação ao curto prazo de convocação e sobre a possibilidade de adiamento dessa Assembleia, para conseguir um maior conhecimento dos condôminos sobre a escolha do Síndico e demais cargos eletivos. A sua sugestão foi para realizar uma outra Assembleia nos próximos dez ou quinze dias. O Sr. Cláudio da Silva Ide (Unidade 13.3.403), com a palavra, corroborou com as observações do Sr. Távora e questionou a falta do item de prestação de contas. Ele ainda perguntou sobre o saldo bancário. Sua proposta é para que seja cancelada esta Assembleia e que se dê um prazo de 30 (trinta) dias para que a Administradora faça uma detalhada prestação de contas a todos os condôminos para que possam analisar a situação do Condomínio. Propôs também a data de 20 de dezembro para que os condôminos interessados em concorrer aos cargos de Sindico, Subsíndicos e Conselheiros apresentem sua plataforma e curriculum, e que a próxima Assembléia seja convocada para primeira quinzena de janeiro de 2014. Ainda foi proposto que a Administradora apresente também um balanço de 2013. O Sr. Vitor explicou que não teria como adiar a Assembleia, pois a convocação foi realizada para cumprir exigência da convenção, conforme determinaria o artigo 63, que prevê a convocação desta Assembleia após a conclusão de 80% das edificações, que é o atual estágio do empreendimento, sendo que todo o processo convocatório foi certificado pela Auditoria Internacional Baker Tilly, empresa de auditoria independente, de forma a permitir a tranquilidade dos Condôminos e transparência de todo o processo. Sugeriu, ainda, que fosse dada continuidade a Assembleia, elegendo um Síndico para que tomasse conhecimento dos pleitos dos condôminos e desse o devido encaminhamento, e ratificou que desde já a Incorporadora se coloca à disposição do Síndico eleito para esclarecer o que for necessário. O Sr. Vitor informou também que, com a conclusão dos 80% das edificações do empreendimento, a Incorporadora não permanecerá na administração do Condomínio. Acrescentou ainda que todas as informações contábeis, incluindo o saldo bancário, sempre estiveram a disposição de todos os Condôminos na Administradora, inclusive pela internet (www.bcfadm.com.br) por meio de login e senha própria de cada condômino, que consta nos respectivos boletos de pagamento da taxa de manutenção, o que foi contestado por alguns condôminos. Além disso, o Sr. Vitor ratificou que os balancetes mensais com estas informações são enviados a todos os condôminos no endereço que consta no cadastro da Administradora, juntamente com os boletos de cobrança da taxa de manutenção. Ressaltou que as contas do Condomínio foram auditadas por empresas independente de auditoria BDO e Baker Tilly (empresas reconhecidas no mercado por sua expertise). O Sr. Peter Dvorsak (Unidade 4.casa 13), ressaltou a necessidade de prestação de contas desde o início do Condomínio, pois nunca teriam sido objeto de deliberação, não sem antes proceder a leitura de uma carta cujo texto é o seguinte: "Prezados Proprietários, 08 de novembro de 2013, O Edital de Convocação da Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Porto Real Resort, prevista para ocorrer em 09/11/2013, às 10h no Clube de Tênis, enviado para alguns proprietários e publicado no O Globo, em sua edição de 04/11/13, causa surpresa e preocupação a todos. Qual é a real intenção? Porque em apenas cinco dias úteis convoca-se uma Assembléia depois de mais de 16 anos? Isso mesmo, as primeiras unidades foram entregues em julho de 1996. Neste longo período a Incorporadora, Porto Real Investimentos SA, controlada pela Construtora Andrade Gutierrez, administrou o Condomínio de forma arbitrária e até mesmo ilegal, pois jamais convocou os proprietários para, na forma da lei, aprovar os orçamentos anuais e respectivas cotas condominiais.

Condomínio	Porto Real Resort	Secretário	Revisão 25 / 11 / 2013
Aplicação	Ata de Assembléia Geral Ordinária		1
	- Trail Crailland	Anindo Bruin	Página 1 de 4

Mais grave ainda, nunca convocou assembléia para aprovação das contas do Condomínio em 16 anos de funcionamento, o que é contra a lei. Muito provavelmente boa parte da documentação referente a recebimentos e pagamentos foi perdida/destruída e provavelmente jamais será recuperada, principalmente do período de 1996 a 2003, quando se pagou salários mensais da ordem de R\$10.000,00 a gerentes(?), apenas para citar um dos absurdos. Uma cobrança deve se fazer a Incorporadora, que ela apresente todos os recebimentos e pagamentos, documentados, de cada ano, a partir de 1996, com os respectivos saldos de caixa inicial e final, além de valores a receber (ex. mensalidades em atraso, etc) e a pagar (ex. impostos, reclamações trabalhistas etc), para que sejam aprovados ou não. Só com esta demonstração aprovada é que poder-se-ia receber o efetivo e real caixa do Condomínio, ora em poder da Incorporadora, única responsável pela sua administração. A incorporadora possui uma série de obrigações com o Condomínio ainda não atendidas, como, por exemplo, construção e entrega de um clube, implantação de plano inclinado e recuperação de áreas comuns danificadas, etc. Algumas questões, em discussão na justiça, precisam também ser resolvidas, como as alterações na Convenção do Condomínio e Memorial de Incorporação, feita em 1998 sub-repticiamente, pela incorporadora, que implicou em subtração de áreas comuns do Condomínio (exemplo: áreas abaixo das quadras que foram indevidamente transferidas para o Hotel e prédios na portaria) e mudou a forma do rateio das cotas condominiais, com grave prejuízo para os apartamentos de 2, 3 e 4 quartos, favorecendo os apartamentos de um quarto cujos prédios estão em fase final de construção. Registre-se que no lugar destes prédios deveria ser, segundo a Convenção inicial e o Memorial de Incorporação, construído um Hotel Resort (corre uma ação judicial contra a construção destes novos prédios). Muito provavelmente, a Convocação da Assembleia seja uma forma de atenuar os potenciais riscos que a Incorporadora esta correndo, em função de decisões recentes na Vara de Justiça de Mangaratiba, em ações que questionam a legalidade das cobranças das cotas condominiais, pelo fato de não terem sido aprovadas em Assembleia e também por não terem sido eleitos, legalmente, Síndicos, nestes 16 anos de funcionamento do Condomínio Porto Real Resort. Por isso a ordem do dia da Assembleia, conforme a convocação, resume se a apenas dois itens: 1. Eleição de Síndico, Subsíndico e Conselho e 2. fixação do valor das cotas condominiais provisórias (porque provisórias?). Em Assembleia Geral Ordinária, como é o caso, pela legislação, deveriam constar na ordem do dia pelo menos mais dois itens fundamentais: Aprovação das Contas (neste caso seriam de 16 anos) e aprovação de um Orçamento Anual a partir do qual fixa-se as cotas condominiais mensais. Porque não foram incluídos? Esta é a situação, por mais absurda que pareça. Compareçam a reunião e defendam os seus direitos. Assina a Associação dos Proprietários do Condomínio Porto Real Resort". Em seguida relatou o seu descontentamento com relação a alguns aspectos, especialmente com relação a prestação de contas, e a falta de informações financeiras orçamentárias para se chegar ao valor da taxa mensal de Condomínio a ser aprovada em Assembleia para vigorar em substituição a taxa de manutenção atual, cobrada irregularmente em sua opinião. O Sr. Reynaldo Galhano (Unidade 1.4.403) citou como questão de ordem a transferência da convocação para outra data e que entende que a Ássembleia é soberana, podendo deliberar por essa alteração. Ainda, o Sr. Peter mencionou o artigo 20 da convenção, que determina que a Assembleia Geral Ordinária deva ser convocada em janeiro de cada ano, incluindo também outros itens para deliberação. O Sr. Marcos Aurélio José da Costa (Unidade 13.3. Cob2) pediu a palavra para comunicar que, há cerca de um ano, vem fazendo campanha para eleição, mas que, em vista de todo ocorrido nesta Assembleia, estava rasgando suas cédulas de votação e se ausentando da Assembleia. O Sr. Vitor informou que a convocação foi baseada no Artigo 63 da convenção que estabelece que no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, contados da data em que for comunicada a conclusão de 80% das edificações, deve ocorrer a Assembleia Geral para eleição do Síndico, Subsíndicos, Membros do Conselho Consultivo e fixação do valor das quotas provisórias com que cada um contribuirá para pagamento das despesas da administração, tendo os presentes informado o não recebimento da referida comunicação. Em continuação o Sr. Vitor afirmou que essas cotas, conforme convenção, serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos e serão revistas em Assembleia, para isso especialmente convocada, nos três meses seguintes, ocasião em que diante da realidade econômica financeira expressa nos balancetes mensais, seu valor poderá ser fixado. E ainda explicou que, por isso, o Artigo 20 mencionado pelo Sr. Peter não se aplica a esta Assembleia, e reiterou que todo o processo convocatório foi certificado pela Baker Tilly auditor independente. E assim, sugeriu a continuidade da

Condomínio	Porto Real Resort	Secretário	Revisão 25 / 11 / 2013
Aplicação	Ata de Assembléia Geral Ordinária	Arlindo Brum	Página 2 de 4

Assembleia e eleição de Síndico e demais itens da ordem do dia. O Sr. Arlindo Brum Ferreira da Silva (Unidades 11.4.104 e 15.3.204) ponderou que, em sua opinião, existe um consenso dos condôminos quanto a abertura da Assembléia, sendo a mesma soberana em suas deliberações e que deverá ser ratificado na abertura dos trabalhos, ou seja, que não se deva votar para escolha de Síndico e Subsíndicos nesta Assembleia. Retomando a palavra, o Sr. Vitor informou que como procurador do proprietário da unidade 15.2.Cob 01, e também como representante da Incorporadora, se prontificava a presidir os trabalhos, face ao seu conhecimento da situação, recomendando a indicação do Sr. Antônio Aloísio Meireles, representante da BCF Administradora de Bens, para secretariar, tendo em vista seu conhecimento técnico do assunto. O Srs. Vitor e Aloísio não foram aclamados para, respectivamente, presidir e secretariar os trabalhos. Em vista disso, o Sr. Peter foi aclamado para presidir a mesa dos trabalhos, mas após manifestação de dúvidas por um condômino quanto a sua isenção por ser membro da Associação dos Proprietários do Condomínio Porto Real Resort, o Sr. Peter, ponderou que formalmente não existe nenhum impedimento, pois na qualidade de proprietário da unidade 4 casa 13 detém este direito, contudo levantada a dúvida, mesmo que não fundamentada, optou por renunciar a presidência da mesa da Assembleia, sendo então aclamado o Sr. José Cardoso Távora, para Presidente, e o Sr. Arlindo Brum, para secretário, os quais assumiram de imediato esses cargos. Posto em votação, foi aprovado por unanimidade que seria convocada uma nova Assembléia, ou seja, uma AGE, a ser realizada neste mesmo local, no dia 18 de janeiro de 2014, às 10 (dez) horas, em primeira convocação e às 10 horas e trinta minutos em segunda e última convocação, para deliberação sobre a Ordem do Dia acima e outros itens abaixo. O Sr. Presidente, atendendo a solicitação dos presentes, solicitou ao Sr. Vitor que incumbisse a Incorporadora de fazer uma prestação de contas, bem detalhada, do Condomínio, desde o seu inicio, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar desta data, informando as previsões financeiras, com receitas e despesas, mutações físicas e patrimoniais introduzidas no condomínio, as ações judiciais pró e contra o condomínio, nas diversas instâncias, as certidões negativas federais, estaduais e municipais, a situação dos contratos de terceirizados e contratados, a posição das licenças e seguros, e as suas vigências, os contratos de locação, arrendamento e afins, os direitos e deveres, de curto, médio e longo prazos, folhas de pagamento e outros tópicos observados pela administradora como pertinentes. O Sr. Vitor ainda informou que os pleitos deverão ser dirigidos para a Administração do Condomínio. O Sr. Presidente também sugeriu que todos os candidatos a cargos eletivos, regulares com os pagamentos de suas cotas condominiais, admitidos os depositantes dessas cotas em juízo, se apresentem por chapas, até o dia 20 de dezembro do corrente ano, todos devendo fazê-lo com suas qualificações e projetos, para eleição na próxima Assembleia do dia 18 de janeiro de 2014, apresentando as certidões negativas de praxe e encaminhando formalmente suas plataformas de gestão à administração, para a devida divulgação, isto até o dia 20 de dezembro de 2013, podendo este prazo ser prorrogado atendendo as disposições da Convenção. O Sr. Vitor ratificou que a Incorporadora não se furtará a atender as demandas que lhe forem devidas e que considera que nesta Assembleia poderia ter sido realizada a eleição do Síndico e demais cargos eletivos sem a necessidade de convocação de uma nova Assembleia, limitando-se, de resto, respondendo a alguns condôminos presentes, a comunicar que a atual administração só poderia fornecer os e-mail's dos condôminos do Porto Real Resort e não os seus telefones, como solicitado. Após tantas e quantas intervenções e providências solicitadas, o senhor Presidente colocou em votação o pedido de adiamento da AGO em pauta e correspondentes providências, tal como foi abordado por diversos condôminos que usaram da palavra, tendo sido deliberado, por unanimidade dos presentes, o seguinte: 1- Adiamento da AGO, em pauta, para a realização de uma outra AGE, aprazada para o dia 18/01/2014, às 10:00 horas, em primeira convocação, e às 10:30 horas, em segunda convocação, no mesmo local desta assembléia, com qualquer número de condôminos presentes, facultado o uso de procurações que forem entregues regularmente pelos condôminos que, em nome de proprietários, se fizerem presentes na nova assembléia. 2- Encaminhamento pela atual administração, a todos os proprietários do Condomínio Porto Real Resort, da correspondência em que esses proprietários serão convocados para a AGE, na data aprazada, condôminos esses que deverão receber uma cópia desta ata. 3- Entrega, pela administração do Porto Real Resort, a todos os seus condôminos, de um relatório físico-financeiro contendo uma detalhada prestação de contas e sobre todo o desempenho da referida administração, para que seja ou não aprovada na próxima AGE, isto desde o ano de 1996, entrega essa que deverá

Condomínio	Porto Real Resort	Secretário	Revisão 25 / 11 / 2013
Aplicação	Ata de Assembléia Geral Ordinária	Arlindo Brum	Página 3 de 4

ocorrer até o dia 20 de dezembro do corrente ano, impreterivelmente, para que todos os condôminos possam fazer uma análise de tudo o que foi feito e decidido pela atual gestão no período indicado. 4-Apresentação de chapas para eleição do Síndico, Subsíndicos e Conselheiros do Condomínio do Porto Real Resort e propostas para exercer esses cargos, inclusive a chapa que foi apresentada nesta assembleia, que deverá ser reapresentada, exigindo-se não só dessa chapa como de outras que forem apresentadas, as respectivas certidões negativas de cada concorrente, e outros documentos comprobatórios da idoneidade de cada um, para a análise dos respectivos perfis. 5- Inserção no edital de convocação da AGE de todos os itens constantes das deliberações tomadas na presente assembléia, inclusive sobre prestação de contas em sua forma mais ampla. E como mais ninguém quisesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a Assembléia e, para constar, foi lavrada a presente ata que vai assinada por mim, secretário, e pelo Sr. Presidente. Mangaratiba, 09 de novembro de 2013.

Presidente:	- the Jag Jag
Secretário:	José Cardoso Tiávera
	Arlindo Brum Ferreira da Silva

Condomínio	Porto Real Resort	Secretário	Revisão 25 / 11 / 2013
Aplicação	Ata de Assembléia Geral Ordinária	Arlindo Brum	Página 4 de 4