

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO PORTO
REAL RESORT REALIZADA EM 18 DE JANEIRO DE 2014



Ata nº 001/2014

Aos 18 (dezoito) dias do mês de janeiro de 2014 (dois mil e quatorze), às 10:30 (dez horas e trinta minutos), em segunda e última convocação, no Porto Real Tennis Clube, sito ao KM 64 da Rodovia BR-101, trecho Rio-Santos, na cidade de Mangaratiba, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.039.635/0001-89, reuniram-se, conforme lista de presença anexa a presente ata, assinada pelos condôminos do Condomínio Porto Real Resort, condomínio multifamiliar com sede no KM 64 da Rodovia BR-101, trecho Rio-Santos, na cidade de Mangaratiba, Estado do Rio de Janeiro, para realização da Assembleia Geral Extraordinária, nos termos do Edital de Convocação e da Ordem do Dia antecipadamente distribuídos e de conhecimento de todos os presentes, expedientes esses que são anexos à presente Ata. Assumiu a Presidência da Assembleia Geral, após votação entre os presentes, o Sr. JOSÉ CARDOSO TÁVORA, proprietário da unidade 8.2.101, que após agradecer a calorosa aclamação de seu nome para ocupar a Presidência da mesa e esclarecer aos demais presentes sobre a importância da Assembleia Geral desta data e de que entendia que a Assembleia era decorrência e continuidade da AGO de 09.11.2013, declarou instalada a Assembleia e, ato contínuo, convocou o Sr. Arlindo Brum Ferreira da Silva (unidades 15.2.402, 15.3.204 e 11.4.104) para Secretariar os respectivos trabalhos. O Sr. Arlindo se julgou impedido por fazer parte de uma das chapas concorrentes na eleição objeto do item 1 da Ordem do Dia e, por esta razão, o Sr. Presidente convocou a mim, LUIZ EMANOEL ALVAREZ SILVA, representante legal da unidade 8.2.201, para que atuasse como Secretário da Assembleia. Iniciados os trabalhos, foi feita a leitura das chapas concorrentes aos cargos de Síndico, Subsíndico e 3 (três) Membros do Conselho Consultivo, sendo: a "Chapa 1" – Família Porto Real - composta pelos Srs. Sérgio Galdino da Silva Júnior (unidade 1.3.103) para o cargo de Síndico; Manuel de Almeida Pereira (unidades 2.2.204, 2.2.101, 11.1.103 e 11.3.103) para o cargo de Subsíndico; Valter Xavier Martins de Souza (unidade 14.2.104) para o cargo de Conselheiro Consultivo; Cláudio da Silva Ide (unidade 13.3.403) para o cargo de Conselheiro Consultivo; e Rosa Tavares da Silva (unidade 14.2.401) para o cargo de Conselheiro Consultivo, composta a "Chapa 2" – Chapa da Mudança – pela APSA – Administração Predial e Negócios Imobiliários S.A. ("APSA") (CNPJ/MF nº 28.350.338/0001-92), representada por Edgar Silva de Almeida, brasileiro, casado, comerciante, portador da carteira de identidade nº 108.245.26-7, expedida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF sob o nº 087.973.037-47, encontrado na Rua do Ouvidor nº 104, 3º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ, sede da APSA, para o cargo de Síndico; Arlindo Brum Ferreira da Silva (unidades 15.2.402, 15.3.204 e 11.4.104) para o cargo de Subsíndico, Heleno Silva de Souza (unidade 8.2.401), para o cargo de Conselheiro Consultivo, Paulo Eduardo dos Santos Rodrigues (unidade 2.1.201) para o cargo de Conselheiro Consultivo e Peter Dvorsak (casa 13 e terreno P) para o cargo de Conselheiro Consultivo. Ato contínuo, o Sr. Presidente passou a palavra aos representantes da Chapa 1, dando início às apresentações o Sr. Sérgio Galdino da Silva Júnior, que falou sobre a sua atuação como empresário local, tendo como



principal ponto levantado a necessidade de manutenção do que vem sendo feito de bom, ressaltando a necessidade de melhorar uma série de aspectos e de rever processos e expedientes que vem sendo adotados pela atual administração. Passada a palavra ao Sr. Manuel de Almeida Pereira, por ele foi dito que é importante a promoção de melhorias no condomínio, ressaltando a necessidade da participação de todos os condôminos na qualidade de vigilantes do trabalho que será desenvolvido. Com a palavra o Sr. Valter Xavier Martins de Souza, por ele foi dito que não haveria o que ser inventado e que o mais importante seria a publicidade do que é feito pelos gestores do condomínio, dizendo ainda que existem problemas, mas é preciso a união de todos para conseguir o melhor em prol do condomínio. Disse também que passou 90 dias analisando a situação econômico-financeira do condomínio e salientou a questão das ações judiciais contra o condomínio promovidas pelos próprios condôminos. Fez a proposta de não mudar a forma de gestão atual e trouxe a todos os presentes os problemas que o condomínio enfrenta em relação ao tratamento de esgoto e ao abastecimento de água, arrematando que as mudanças acontecerão posteriormente, finalizando sua fala no sentido de que a outra chapa não é considerada por ele como opositora. Encerradas as exposições da Chapa 1, o Sr. Presidente da mesa passou a palavra ao Sr. Arlindo Brum Ferreira da Silva, que iniciou a sua exposição deixando clara a todos os presentes a complexidade de administração de um resort como é o caso do Porto Real, fazendo um breve retrospecto acerca dos principais problemas que o condomínio vem enfrentando, entre outros o fornecimento de água e luz, ações judiciais em curso, falta de certidões de toda ordem e problemas com o Ministério Público. Em seguida, foi dada a palavra ao Sr. Paulo Eduardo dos Santos Rodrigues, iniciando este por dizer a todos presentes que a chapa 2 é composta por um grupo de proprietários que vem se reunindo desde novembro de 2013 e que está muito preocupado com a gestão do condomínio, a qual, na visão da referida chapa, deve ser feita por um síndico profissional. Ato contínuo, pediu que todos prestassem atenção a uma apresentação de slides, com textos cuja cópia ora é anexada à Ata, os quais foram projetadas para os presentes com todas qualificações dos membros da chapa 2 e bem ainda a metodologia de trabalho da APSA, candidata ao cargo de síndica do condomínio. Mencionou o valor total de inadimplência do condomínio, o qual, no levantamento feito, ultrapassa a casa dos R\$ 5,2 milhões de reais, o que é muito problemático para o condomínio e para a condução da administração e das melhorias que se fazem necessárias. Retomada a palavra pelo Sr. Presidente, foi pelo mesmo aberto um prazo de 20 minutos para que os condôminos presentes se manifestassem tal como o quisessem, tendo pedido a palavra os Srs. Claudeir Nobre Cabreira (unidade 14.2.303), Valter Xavier Martins de Souza (unidade 14.2.104), Peter Dvorsak (casa 13 e terreno P); Clodoaldo Souza do Nascimento (unidade 11.3.404); Heleno Silva de Souza (unidade 8.2.401) e Cláudio da Silva Ide (unidade 13.3.403). O Sr. Claudeir questionou a falta na pauta de votação de um item relativo a eleição dos 17 (dezessete) subsíndicos que representarão cada fração do condomínio, tendo o Sr. Peter respondido a este questionamento, esclarecendo que a cogitada eleição deverá ocorrer oportunamente em outra Assembleia geral. Após isso o Sr. Claudeir pontuou diferenças nas formas de administração propostas pelas duas chapas, o que fez da seguinte forma: chapa 1 – profundo conhecimento do condomínio, menor custo. Chapa 2 – mais cara e sem conhecimento dos problemas atuais do condomínio, solicitando, ao final, que todos os presentes pensassem com cuidado a respeito dos pontos levantados. Em seguida, o Sr. Peter voltou a replicar o questionamento apresentado pelo Sr. Claudeir a respeito da eleição dos 17 subsíndicos com base na Convenção Condominial, informando que atualmente existe uma discussão entre alguns condôminos e os incorporadores sobre



a validade da convenção condominial de 1998, a despeito da existência da convenção condominial de 1993, ponderando, por isso mesmo, que há necessidade de estudos para se decidir sobre a legalidade e a forma pela qual foi realizada a transferência de áreas comuns para o Hotel Porto Real. Ao final, disse que seria formada uma equipe de transição em razão da complexidade de questões passadas. Com a palavra o Sr. Clodoaldo, este pediu aos presentes que refletissem sobre a importância desse momento histórico após 17 anos sem a realização de uma assembleia geral. Ressaltou a questão da energia que afeta o Condomínio e sugeriu que a chapa vencedora tomasse medidas junto a Ampla para resolver a situação. O Sr. Claudio da Silva Ide (unidade 13.3.403) esclareceu alguns pontos levantados sobre a Chapa 1 e os seus membros, mencionando as expertises individuais de cada um desses membros, os quais, no seu modo de ver, estavam absolutamente confortáveis em realizar uma gestão profissional, de forma transparente e com a participação ativa de todos os interessados. Com a palavra, O Sr. Heleno disse que a tranquilidade e a manutenção da paz e dos integrantes do condomínio dependem da união entre os seus proprietários, esclarecendo que haverá continuidade em relação a tudo que esta sendo bom para o condomínio, inclusive quanto aos bons funcionários, mas que deverá haver mudanças em tudo que não está sendo bem conduzido atualmente. Com o fim da participação dos interessados, o Sr. Presidente retomou a palavra e pediu que fosse registrada a solicitação de alguns moradores da área 18 presentes e de uma representação da área 17, através do proprietário Ney Fontes de Melo Távora (área 17-Hotel), que teria sido escolhido subsíndico da referida área em uma AGO do grupamento 17, realizada em 15/01/2014, tudo conforme termos constantes de uma ata notarial apresentada à mesa, cuja cópia ora é anexada apenas para conhecimento de todos os condôminos, mas sem qualquer deliberação a respeito, por óbvias razões. O único a identificar-se como morador da área 18 foi o Sr. Rodrigo Ferreira Barros (unidade 18.9.204). Em seguida, retomando novamente a palavra, o Sr. Presidente da mesa salientou aos condôminos presentes que a votação em causa representa o futuro do Porto Real Resort, pedindo que todos os presentes tenham consciência na hora da votação, informando que o Secretário da mesa seria o responsável pela condução do processo de votação e contagem dos votos, a serem colhidos em uma urna colocada no lado da mesa, com verificação de todos os presentes votantes, tendo ainda o Sr. Presidente, para facilitar o processo de votação, sugerido que os votos fossem apostos pelos presentes pelo numero da chapa que escolhessem, representando esse numero os nomes de todos os seus componentes. Após a votação, os presentes, o Sr. Secretário chegou aos seguintes resultados: (i) Chapa 1 – recebeu o total de 141 votos, sendo 1 voto de condôminos detentores de unidades que representam 5 cotas/votos; 3 votos de condôminos detentores de unidades que representam 4 cotas/votos; 16 votos de condôminos detentores de unidades que representam 3 cotas/votos; e 38 votos de condôminos detentores de unidades que representam 2 cotas/votos; (ii) Chapa 2 - recebeu o total de 202 votos, sendo 4 votos de condôminos detentores de unidades que representam 5 cotas/votos; 19 votos de condôminos detentores de unidades que representam 4 cotas/votos; 14 votos de condôminos detentores de unidades que representam 3 cotas/votos; e 32 votos de condôminos detentores de unidades que representam 2 cotas/votos, sendo que o total de votos em branco foi de 2 condôminos, representando 5 cotas. De se registrar ainda que o processo de apuração de votos foi acompanhado e chancelado por representantes das 2 chapas concorrentes, ou seja, Senhores Peter Dvorsak E Valter Xavier Martins de Souza. Com uma diferença de 61 votos, o Sr. Secretário comunicou aos Srs. condôminos presentes que os integrantes da Chapa 2 sagraram-se vencedores na eleição. Ato contínuo o Sr. Presidente retomou a palavra,



declarando eleitos e empossados os componentes da chapa 2, os quais se comprometeram em apresentar cópias de todos os documentos exigidos para a eleição em foco, isto no prazo previsto na Convenção Condominial. Passando para o item 2 da Ordem do Dia, o Sr. Presidente colocou em votação a aprovação das contas e a fixação do valor das quotas condominiais provisórias, que substituirão as taxas de manutenção aplicadas até então, nesse particular propondo aos condôminos presentes que o item 2 em referência fosse submetido à votação posterior, ou seja, em outra próxima Assembleia, o que foi aprovado pelos presentes por aclamação. Após tal deliberação, o Sr. Peter pediu novamente a palavra e agradeceu a todos os presentes pelos votos de confiança depositados, tecendo breves comentários a respeito do histórico do condomínio e as perspectivas de seu futuro. Novamente com a palavra, o Sr. Presidente mencionou o fato do grande número de condôminos que discutem as taxas condominiais através de ações consignatórias e sobre a necessidade de que todos sejam chamados a realizarem acordo, passando a contribuir para o fundo condominial, não sem antes sugerir que para a Constituição da Comissão de Transição, aventada no curso dos trabalhos, fossem chamados alguns componentes da chapa 1, com vistas a uma total integração entre todos os condôminos, os quais se portaram de forma cordial e democrática durante todo o tempo dos trabalhos realizados. Pedindo à mesa a palavra, o Sr. Valter solicitou que fosse consignado em ata o pedido para que a nova administração tomasse providencias no sentido de solicitar que a incorporadora, Andrade Gutierrez, entregasse, no prazo de 60 dias, discriminativo a respeito dos 20% das obras remanescentes para conclusão do empreendimento imobiliário Porto Real Resort. O Sr. Presidente ainda fez algumas considerações sobre a determinação do Ministério Público acerca da obrigatoriedade de permissão de acesso de terceiros ao condomínio e solicitou que seja analisada a legalidade e a extensão de tal medida. Por fim, agradeceu a presença de todos e exaltou o espírito colaborativo e cordial que permeou as discussões dos assuntos tratados durante a Assembleia. Não havendo outros assuntos de interesse geral e nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que é assinada pelo Sr. Presidente e pelo Sr. Secretário.

Mangaratiba, 18 de janeiro de 2014.

13º Ofício de Notas
Rio de Janeiro - RJ

Jose Cardoso Tavora
JOSE CARDOSO TAVORA
Presidente

Luz Emanuel Alvarez Silva
LUIZ EMANOEL ALVAREZ SILVA
Secretário

13º Ofício de Notas - Tabelião Luiz Fernando Carvalho de Faria
Av. Rio Branco 135 - Grupo 312 - RJ - Tel. 2224-8423 - Nº scaisic
Reconheço por semelhança a(s) firma(s):
JOSE CARDOSO TAVORA-2592/40-S0G95990, #=
#=
Rio de Janeiro, 18 de Fevereiro de 2014 as 15:15:25
1- Em Testemunho da verdade
RICARDO DE JESUS GOMES - Autorizado J-1
Total R\$5,70
Válido somente com selo de Fiscalização.



13º Ofício de Notas
Ricardo de Jesus Gomes
Escrevente
Matr. 94/4922

CARTORIO 1º OFICIO- RUBEM CABRAL
Mangaratiba- Rio de Janeiro

Registro Civil das Pessoas Jurídicas

Lº A-3, fls. 137, sob o nº 208 apresentada em 25/02/2014.

Registrado no livro A-4, sob o nº 236.

Mangaratiba, 24/01/2014.

Andrea Cabral Dusí

ANDREA CABRAL DUSÍ

Escrevente - Substituto. - Ins. 94/10146

Selo: RVE34166



Andrea Cabral Dusí
Escrevente Substituto
Cód. 94/10146