

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO  
CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT – REALIZADA NO DIA 22  
DE SETEMBRO DE 2019.**

Aos vinte e dois dias do mês de setembro de dois mil e dezenove às 10h30min, em segunda e última convocação, reuniram-se em **Assembleia Geral Extraordinária** os Senhores Condôminos do Condomínio Porto Real Resort, situado na Rodovia BR 101 Km64 – Mangaratiba – RJ inscrito no CNPJ sob o nº 06.039.635/0001-89, convocados em tempo hábil, através de cartas protocoladas, endereçadas a todos os Senhores co-proprietários, cujo Edital de Convocação apresentava a seguinte “Ordem do Dia”: **1. Recurso de ofício apresentado pelo síndico à Assembleia contra solicitação de condômina para que lhe sejam cancelados multas por infrações da Convenção; 2. Deliberar sobre fundos necessários às obras aprovadas na reunião do síndico e Comissão de Obras em 24/8/2019; 3. Apreciação e deliberação sobre as contas do exercício de 2018 em vista de contestação ao relatório do conselho e comissão de auditoria formada na AGO de 26.01.2019.** O Dr. Ruymar de Andrade, Síndico em exercício que mandou convocar esta Assembleia a declarou instalada e perguntou aos presentes se havia algum condômino interessado em presidir os trabalhos. Se apresentaram os senhores Arlindo Brum (15-3-204) e a senhora Claudia Maria de Andrade Equi (2-2-cob.2) **Em ato contínuo foi dado conhecimento que a cédula de votação seria a de cor rosa. Após a apuração dos votos chegou-se ao seguinte resultado: 68 (sessenta e oito) votos para o Sr. Arlindo Brum e 156 (cento e cinquenta e seis) votos para a Sra. Claudia Maria de Andrade Equi que assumindo a Presidência convidou a mim, Hugo Mattos Nascimento Nóbrega, para secretariá-la.** Preliminarmente a Sra. Presidente solicitou ao Sr. Síndico que as próximas Assembleias sejam realizadas nos dias de sábado em virtude do grande deslocamento dos condôminos que residem fora do empreendimento e do próprio costume já adotado no Condomínio. Cumprida as formalidades obrigatórias a Sra. Presidente adentrou ao **item 1** e passou a palavra ao Sr. Síndico que esclareceu aos condôminos que o item objetiva atender a Convenção no que diz respeito à Assembleia deliberar

sobre a revogação ou ratificação de multa aplicada à condômina. Em seguida, o Sr. Síndico solicitou a atenção dos presentes para a apresentação de um vídeo com os fatos, nos quais constava cópia de um email do Chefe da Segurança, no qual este informa que o veículo infrator era conduzido pelo filho da Sra. Adriana, João, e que este removeu o veículo do local proibido, quando interpelado pelo fiscal Monteiro, atendendo à solicitação do síndico. Posteriormente, constatou-se que além da infração de local proibido, João também não era habilitado para dirigir veículos, razão pela qual foi duplamente multado. Finalizada a apresentação, a palavra foi concedida a Sra. Adriana Rodrigues (15-2-201) acrescentou que concorda com o procedimento de aplicação de multa aos infratores desde que inequivocamente o ato seja registrado/documentado pela Administração, porém, ratifica a ausência de motivos para aplicação da penalidade. A Sra. Adriana Rodrigues (15-2-201) afirmou perante à Assembleia que seu filho, João, possui Carteira Nacional de Habilitação. Fazendo uso da palavra o Sr. Síndico citou que dois funcionários do Condomínio presenciaram a irregularidade, conforme registrado no referido email. O síndico então retrucou que era a palavra da Sra. Adriana contra a palavra de três pessoas, ou seja, a do Sr. Lopes, chefe da Segurança; a do fiscal Monteiro, que interpelou o infrator para remover o veículo do local proibido e a do síndico, que testemunhou toda a cena. Fazendo uso da palavra a Sra. Andreia Emmerick (18-7-501) perguntou se o Sr. Síndico aceitou o recurso da condômina. Em resposta o Dr. Ruymar de Andrade argumentou não aceitar o pedido e o trouxe para deliberação em Assembleia conforme prevê a Convenção Condominial. **Finalizado os debates a Sra. Presidente colocou o item em votação utilizando a cédula de cor amarela e a votação resultou na revogação da multa imposta à unidade por 158 (cento e cinquenta e oito) votos e 57 (cinquenta e sete), sendo ainda registrado um voto nulo.** Sobre o item 2 a Sra. Presidente ressaltou que a necessidade de obras foi aprovada, de fato, na reunião da Administração com a Comissão de Obras. Entretanto, para aprovação de custos é necessária a avaliação dos laudos técnicos, em algumas obras sugeridas, seguida de licitação de empresas para apresentação e aprovação de orçamentos em Assembleia. Destacou ainda que além das licitações que necessitam ainda ser realizadas,

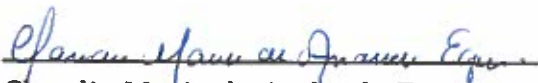



também deve ser discutida e apresentada, através de parecer jurídico, a responsabilidade de quem custeará essas despesas. Em ato contínuo a palavra foi concedida ao Sr. Jorge (Gerente operacional do empreendimento) para apresentação das obras necessárias do Condomínio. Com a palavra o Sr. Jorge, apresentou aos presentes as intervenções necessárias bem como adiantou informalmente alguns valores já coletados de orçamentos, sem citar quais teriam sido as empresas consultadas. Durante sua apresentação o Sr. Jorge destacou duas intervenções que devem ser realizadas prioritariamente. A primeira consiste na área sete cotada minimamente em R\$ R\$ 256.344,46 (duzentos e cinquenta e seis mil trezentos e quarenta e quatro reais e quarenta e seis centavos) e em seguida demonstrou, com aspectos técnicos, a necessidade urgente de intervenção na área do enrocamento da área 4. Esta intervenção minimamente orçada em R\$ 1.750.000,00 (hum milhão setecentos e cinquenta mil reais). Retomando a palavra a Sra. Presidente ratificou seu posicionamento quanto a necessidade de discussão a cerca de custos de obras em uma próxima Assembleia, por ser necessária ainda a obtenção de orçamentos por licitação de empresas seguida da discussão das prioridades a serem abordadas. Ainda com a palavra solicitou agilidade e o cumprimento dos trâmites mencionados acima, considerando que as obras nas áreas 4 e 7 são necessárias. Prosseguindo a apresentação, o Sr. Jorge demonstrou a necessidade do Condomínio realizar essas obras. Pedindo a palavra o Sr. Jorge Roux (subsíndico da área 7) solicitou a retirada de assuntos de obra pertinentes à área em função de ainda não ter recebido do Sr. Síndico a documentação comprobatória da responsabilidade do custeio da obra. Ainda com a palavra ponderou que necessita de um laudo emitido por um engenheiro quanto a obrigatoriedade/urgência da obra e em seguida um parecer jurídico atribuindo a responsabilidade do custeio da obra. Fazendo uso da palavra, a Sra. Vânia Varela (13-2-303) ressaltou que devido a existência de vários pontos do Condomínio necessitando de intervenções urgentes sugere a interdição imediata do clube que possui risco de desabamento. Com a palavra a Sra. Adriana Rodrigues (15-2-201) corroborou o posicionamento do Subsíndico da área 7 e acrescentou que deve ser feito um escalonamento de obras, bem como recolhimento de orçamentos e abertura de processo



licitatório. Com a palavra a Sra. Presidente ressaltou que é inquestionável a emissão do laudo de empresas de engenharia sobre a necessidade de obra nas áreas citadas e posterior parecer jurídico sobre a responsabilidade do custeio das mesmas. Retomando a palavra o Sr. Subsídico da área sete ratificou seu entendimento quanto a responsabilidade de manutenção do local ser do Condomínio e a área sete somente assumirá integralmente a responsabilidade do custeio da obra após a emissão dos laudos solicitados. A Sra. Presidente ponderou que nova Assembleia será necessária para a apresentação dos laudos técnicos das obras necessárias, bem como seus orçamentos por licitação e responsabilidade quanto ao custeio das mesmas. **Antes da Sra. Presidente colocar o item em votação, o Sr. Síndico alegando problemas de saúde comunicou a mim e a Sra. Tânia de Almeida (Gerente de Relacionamento Porto Real x BCF) e se retirou do plenário. O Conselho Consultivo solicitou que ficasse registrado que o Sr. Síndico não se dirigiu ao plenário para informar sobre sua retirada e nem apresentou justificativa de sua atitude, lamentando o ocorrido. Em seguida a Sra. Presidente recorreu ao Dr. Renato (advogado do Condomínio) que ao plenário lembrou o deliberado na AGO de Janeiro/19 e na AGE de Julho/19. Ainda com a palavra argumentou que, devido a ausência do Sr. Síndico pode ficar prejudicada a deliberação do item 3 no que se refere ao exercício de contraditório e defesa do Sr. Síndico através da explicação e contrapontos ao relatório elaborado por comissão específica para análise das contas do exercício 2018. Ainda com a palavra ponderou que mesmo com a ausência do síndico o item 3 pode ser votado, mas citou que a mencionada ausência de contraditório pelo Sr. Síndico pode, se devidamente comprovada e justificada a sua retirada da assembleia, tornar passível de discussão e eventual anulação da votação por ventura realizada, no caso de aplicação de recurso a ser julgado. Após breves debates e alegações do plenário de que o conteúdo do item 03 já teria sido inicialmente discutido na AGO janeiro/19, após colocado em pauta na AGO de 07/07/2019 e não votado, assim como o alto custo para o Condomínio com a realização de assembleias extraordinárias, a Sra. Presidente colocou em votação a continuidade da assembleia com a votação do**

item 3 sendo utilizada para tal a cédula de cor azul. O resultado apontou o desejo dos presentes em prosseguir com a Assembleia por 152 (cento e cinquenta e dois) votos contra 25 (vinte e cinco) votos. Em ato contínuo a Sra. Presidente colocou em votação o item 3 sendo usada para votação a cédula de cor verde que apontou o resultado de reprovação das contas do Sr. Síndico pelo placar de 149 (cento e quarenta e nove) votos contra 23 (vinte e três) pela aprovação total e 7 (sete) pela aprovação parcial sendo ainda registrada 2 (duas) abstenções. Fazendo uso da palavra a Sra. Presidente sugeriu que na próxima Assembleia seja colocada como pauta para votação a alteração no Regimento Interno limitando a cinco procurações por CPF e este seja impedido de substabelecer a outrem. Outra solicitação de inclusão em pauta refere-se a entrega das procurações, ou na Administração do Condomínio Porto Real ou na BCF Administradora, até as 12h do dia que antecede a realização da Assembleia. Foi solicitado que a Administração do Condomínio adote medidas cautelares urgentes quanto a instalação irregular de gerador de grande porte na garagem da Área 02, de propriedade do Hotel Porto Real, não submetido à autorização pela Comissão de Obras, acompanhado da guarda de tonéis de combustível inflamável junto ao mesmo, oferecendo risco iminente aos seus moradores. Finalizando os trabalhos a Sra. Presidente solicitou uma maior atenção do Escritório Jurídico quanto ao combate à inadimplência da área dois, principalmente no que diz respeito ao andamento processual das unidades do Hotel, uma vez que a referida área foi inicialmente penalizada com o rateio deste saldo devedor gerado. Nada mais havendo a ser tratado o Sr. Presidente encerrou os trabalhos às 15h e eu Hugo Mattos Nascimento Nóbrega lavrei a presente ata que lida e aprovada segue assinada por mim e pelo Sr. Presidente para os devidos fins. Mangaratiba, 22 de Setembro de 2019.

  
Claudia Maria de Andrade Equi  
Presidente

  
Hugo Mattos Nascimento Nóbrega  
Secretário