

## **ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT – REALIZADA EM 23/01/2021**

Aos vinte e três dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e um, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária às 10h30min, em segunda e última convocação, os senhores condôminos do Porto Real Resort sito na Rodovia Rio Santos – BR 101 – Km 454 – Mangaratiba – Rio de Janeiro, inscrito sob o CNPJ 06.039.635/0001-89, conforme Edital de Convocação previamente remetido a todos os proprietários por protocolo e cartas registradas, a fim de deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **1. Prestação de contas do período Janeiro/2020 a Dezembro/2020; 2. Deliberação e aprovação sobre a revisão do Pró-labore do síndico eleito na assembleia do dia 25/01/2020; 3. Apresentação do andamento do processo envolvendo o IPTU do Condomínio (áreas comuns); 4. Previsão orçamentária para o próximo exercício; 5. Aquisição do gerador e definição de origem de recursos; 6. Esclarecimentos sobre a interdição do CPRR; 7. Transferências Contábeis para quitar a conta Reserva Florestal; 8. Assuntos Gerais.** No horário já mencionado, o Sr. Fernando Augusto Pinto (12-2-Cob01), síndico em exercício, que mandou convocar esta Assembleia, a declarou instalada e pediu a colaboração de um condômino para presidir os trabalhos. Diante da não manifestação dos condôminos presentes o Sr. Síndico indicou o Dr. Marco Drummond, advogado que assessora o Condomínio, que por unanimidade foi conduzido à função de Presidente e em seguida convidou a mim, Hugo Mattos Nascimento Nóbrega, para secretariá-lo. Iniciando os trabalhos e tratando do **item 1** o Sr. Presidente deu conhecimento ao plenário do recebimento do parecer do Conselho Fiscal recomendando a aprovação das contas do período de Janeiro/2020 a Dezembro/2020. Ainda com a palavra o Sr. Presidente concedeu a palavra ao Sr. Anderson Riccielli (responsável pelo setor de infraestrutura) para demonstração as principais obras de reparo, manutenções e serviços, objetivando registrar e informar o que foi e está sendo executado no Condomínio Porto Real Resort. Iniciando sua apresentação foi dada publicidade a necessidade da reforma do sistema de ETE (estação tratamento de esgoto). Foi acrescentado pelo Sr. Anderson Riccielli que o sistema está pronto para a preservação ambiental e fiscalização dos órgãos competentes (INEA e Secretaria de Meio Ambiente). O novo sistema de CFTV, atendendo a deliberação de Assembleia anterior. Melhoria do sinal de Internet do Condomínio. Construção da nova guarita, , facilitando o acesso de proprietários. Adequação do acesso ao clube para PNEs. Pintura e reforma do clube que necessitava de atenção em função da ação do tempo e maresia. Reforma da piscina do clube eliminando vazamentos que causa prejuízo



ao Condomínio. Mudança da recepção para a portaria e alteração do recebimento de encomendas e correspondências para a portaria. Realização de reparos nas fachadas tratando de infiltrações nas unidades. Conforme programação anual, com a finalidade de organizar e prezar pela segurança viária, fora feita a demarcação de vagas, ponto da van e sinalização das faixas viárias. Limpeza de canaletas eliminando acúmulo de poças de águas. Tratamento nos telhados com impermeabilização das lajes e amarração das telhas. Podas das árvores atendendo as obrigações legais. Todas as churrasqueiras da praia foram fechadas com sistemas de grades e cadeados, as quais somente são liberadas com o devido agendamento Conforme Regimento Interno aprovado na AGO de 2019 (finais de semana), sanando assim o uso indevido por parte de pessoas que não fazem parte do condomínio. Aumento da atenção dispensada ao serviço de dedetização geral do Condomínio. Melhorias na sinalização visual. Decoração de Natal. Finalizada a parte referente ao Condomínio Geral o Sr. Anderson demonstrou as melhorias realizadas nas áreas/blocos do empreendimento. Encerrando a apresentação o Sr. Presidente retomou a palavra e chamou o Sr. Wallace Neves (Chefe Depto Financeiro) para a apresentação da prestação de contas no aspecto financeiro do Condomínio. De posse da palavra o Sr. Wallace Neves (Chefe Depto Financeiro) ratificou que os gastos realizados no exercício seguiram o orçamento aprovado na Assembleia Geral Ordinária de 2020 sempre observando os saldos das respectivas áreas e quando necessário foram realizadas Assembleias nas que apresentavam déficit. Ainda com a palavra ressaltou a inadimplência no início da pandemia atingiu 18,71%, quando o esperado era 10,7%, e ratificou a contratação de novo escritório jurídico para o trabalho contra a inadimplência. Justificou o aumento das despesas com pessoal no início da pandemia em virtude da antecipação da concessão de férias para alguns colaboradores, sempre respeitando a legislação trabalhista, e também comentou o procedimento adotado, respaldado pela Medida Provisória 936, de suspensão de contratos de trabalho de alguns funcionários. Prosseguindo sua apresentação o Sr. Wallace Neves demonstrou as reduções contratuais realizadas ao longo deste exercício: Jardinagem R\$ 50.295,17 (cinquenta mil duzentos e noventa e cinco reais e dezessete centavos) para R\$ 32.961,05 (trinta e dois mil novecentos e sessenta e um reais e cinco centavos); Retirada de lixo de caminhão de R\$ 7.405,83 (sete mil quatrocentos e cinco reais e oitenta e três centavos) para R\$ 5.924,66 (cinco mil novecentos e vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos); Segurança das Captações de R\$ 6.040,00 (seis mil e quarenta reais) para R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais); Informática de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais); Transporte de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) para R\$



14.000,00 (quatorze mil reais); Manutenção dos Elevadores de R\$ 25.445,40 (vinte e cinco mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e quarenta centavos) para R\$ 16.540,00 (dezesseis mil quinhentos e quarenta reais). Ratificou ainda que o trabalho de negociação é contínuo objetivando sempre reduções de custo ao empreendimento. Deu conhecimento também abertura de nova conta bancária no Itaú , que reverteu ao Condomínio menores taxas, uma maior proximidade no atendimento à Administração e vantagens operacionais, como por exemplo, a configuração junto ao novo sistema financeiro da BCF Administradora da ferramenta bancária “VAN - Value Added Network”. Destacou que o Condomínio possuía um saldo devedor e em menos de dez meses de nova gestão apresentará adiante a situação credora do Condomínio. Paralelamente ao trabalho contínuo foi citado o início dos estudos sobre a possibilidade de captação de energia solar. Prosseguindo com a explanação da situação financeira, o Sr. Wallace Neves esclareceu aos presentes todo o quadro de despesas realizadas no último exercício de 2020 sempre se colocando a disposição para quaisquer esclarecimentos necessários. Abaixo o quadro demonstrativo (para efeito de comparação com o novo relatório de 2020 a conta retenção de impostos foi somada ao Condomínio Geral).

Conta	Dezembro de 2019	Dezembro de 2020
Condomínio Geral	- 778.253,03	38.243,81
Fundo de Reserva	284.865,72	285.602,52
Fundo de Obras	383.757,62	302.121,36
Caixa Pequeno	- 343,89	699,59
Cota Extra	98.030,59	98.211,46
Salão De Festas/Churrasqueira	1.253,03 -	507,73
Fundo Resort	122.928,02	141.476,08
Fundo Res. Água	70.391,02	56.520,25
Aplicação - F. Reser. Água	100.906,09	103.064,10
Reserva Florestal (APA)	- 578.743,26 -	578.743,26
Valores a Regularizar	535.243,27	322.968,22
Retenção de Impostos	-	-
<b>Sub. Total dos Saldos</b>	<b>240.035,18</b>	<b>769.656,40</b>

Finalizada a apresentação o Sr. Presidente retomou a palavra ratificou o recebimento do parecer do Conselho Fiscal, cuja recomendação é pela aprovação das contas, e aos presentes colocou o item em votação sendo alcançada a aprovação das contas pelo resultado de 91 (noventa e um) votos contra 16 (dezesseis) sendo neste ato dada plena e total quitação às contas da Administração bem como da BCF Administradora de Bens Ltda. do período de

**Janeiro/2020 a Dezembro/2020.** Ainda neste item de prestação de contas o Sr. Fernando Augusto Pinto, na qualidade de Síndico, delega a função administrativa de procuradora legalizada para o acesso à conta corrente do condomínio junto ao Banco Itaú, mantida em nome do CONDOMINIO PORTO REAL RESORT, inscrito no CNPJ sob o nº 06.039.635/0001-89, por nós representados, junto ao BANCO ITAÚ – AGÊNCIA 0678, Conta Corrente nº 68.109-9, com sede à Rua Coronel Carvalho 275, Angra dos Reis, RJ, CEP 23900-315 – 102,27km – Rio de Janeiro – RJ a empresa BCF Administradora de Bens Ltda, inscrita sob o CNPJ 28.718.740/0001-87, podendo esta movimentar a conta, emitir e endossar cheques, requisitar/retirar/autorizar a retirada de talonários de cheques, autorizar pagamentos a débito desta referida conta, receber e dar quitação, dar contraordens, efetuar aplicações financeiras e resgatá-las, efetuar consultas, pagamentos, transferências por meio eletrônico, enfim, praticar todos os atos inerentes ao fim específico deste mandato, sujeitando a outorgada à prestação de contas de todos os atos praticados. Em virtude da reeleição do Sr. Síndico não se faz necessária a atualização do CNPJ. Entretanto, será necessário o registro da Ata para fins de Certificação Digital, bem como os demais trâmites. Ficando a administradora autorizada a providenciar o que se fizer necessário para tal. Passando ao **item 2** o Sr. Presidente concedeu a palavra ao Sr. Síndico para tratativas do assunto constante no Edital de Convocação. Com a palavra o Sr. Fernando Augusto lembrou a deliberação da Assembleia que o elegeu e ponderou que durante o ano de 2020 custeou despesas extras e fora de seu orçamento pessoal. Agradeceu e elogiou toda a colaboração dos funcionários do Condomínio, a contribuição dos membros do Conselho, condôminos, quadro da Administração do Condomínio e ao staff da BCF Administradora de Bens. Ratificou que o trabalho foi árduo durante o último exercício corroborando os números apresentados no item anterior e para a deliberação do item o Sr. Síndico apresentou a proposta de reajuste do valor de sua remuneração para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), um cartão corporativo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e a manutenção da atual isenção condominial praticada. De posse da palavra a Sra. Adriana Reis (15-2-201) apresentou uma proposta que ao final dos debates iniciados teve os valores retificados sendo acertada a sugestão de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mais a isenção atualmente praticada. **Após breves debates sobre a formulação das propostas o Sr. Presidente após ouvir todas as sugestões apresentou, com a aprovação dos presentes, o seguinte quadro de votação: 1) R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mais a isenção atualmente praticada; 2) R\$ 10.000,00 (dez mil reais) sem a isenção atualmente praticada; 3) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mais a isenção atualmente praticada. Em votação foi alcançado o seguinte resultado: Opção 1**



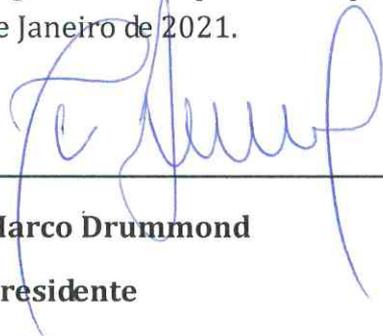
**R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mais a isenção atualmente praticada recebeu 67 (sessenta e sete votos); Opção 2 R\$ 10.000,00 (dez mil reais) sem a isenção atualmente praticada recebeu 6 (seis) votos; Opção 3 R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mais a isenção atualmente praticada recebeu 37 (trinta e sete) votos.** Tratando do item 3 o Sr. Wallace Neves ponderou aos presentes a situação do IPTU cobrado pela Prefeitura ao empreendimento. Deu conhecimento que o Condomínio está com um processo contra a Prefeitura questionando os valores cobrados referentes ao IPTU das áreas comuns. Inicialmente a resolução do caso foi pleiteada por vias administrativas e devido a necessidade do caso houve o encaminhamento da situação para um escritório de advocacia. Judicialmente o escritório apresentou uma tese de cancelamento das inscrições, o que foi deferido e finalizado em 13/11/2020, bem como das inscrições municipais, que foi requerido aos 18/12/2020 perante a Prefeitura de Mangaratiba-RJ. Com o eventual deferimento do pedido formulado perante a Prefeitura, não haverá lançamentos fiscais para estas áreas, de modo que o Condomínio não mais arcará mais com tais valores, o que em projeção acumula uma economia anual no valor médio de R\$ 612.491,79 (seiscentos e doze mil quatrocentos e noventa e um reais e setenta e nove centavos). Ademais, em relação aos débitos em aberto a partir de 2018 a 2021, a Administração pretende ingressar com ação judicial anulatória para cancelamento sob o mesmo argumento, vez que não existe a relação jurídica tributária e fato gerador necessários para as cobranças. Visto o exposto, o valor do IPTU de 2021 não está lançado no orçamento anual em virtude da tramitação do processo e com a conclusão dos mesmos a administração poderá sugerir uma nova assembleia para discutir seu eventual custeio junto dos períodos anteriores (2018 até 2020). Sobre o **item 4** o Sr. Presidente concedeu a palavra ao Sr. Wallace Neves para apresentação da previsão orçamentária para o próximo exercício. Aos presentes o Sr. Wallace Neves ponderou o aumento dos índices de IGPM que norteiam os reajustes de contratos. Prosseguindo com a palavra o Sr. Wallace citou que com o novo sistema financeiro da BCF Administradora não haverá mais os repasses financeiros sendo os lançamentos realizados diretamente em seus respectivos centros de custo. Em seguida apresentou detalhadamente a previsão orçamentária com o acréscimo de funcionários para a nova sala de CFTV e a ratificação do trabalho realizado de redução de custos que resultou na proposta de reajuste com duas alternativas. A primeira proposta contempla o percentual de 4,13% e R\$ 11,51 (onze reais e cinquenta e um centavos) sobre o valor da atual cota e uma segunda opção de reajuste percentual de 6,14% e R\$ 17,11 (dezessete reais e onze centavos) com a admissão de mais 4 (quatro) colaboradores sendo 1 (um) administrativo para infra,



2 (dois) limpeza e 1 (um) ajudante de manutenção. **Retomando a palavra o Sr. Presidente colocou em votação as duas propostas: 1) R\$ 11,51 (onze reais e cinquenta e um centavos); 2) R\$ 17,11 (dezesete reais e onze centavos) com a admissão de mais 4 (quatro) colaboradores. Opção "1" recebeu 43 (quarenta e três) votos e opção "2" recebeu 65 (sessenta e cinco) votos.** Tratando do item 5 foi apresentada aos presentes a necessidade da aquisição do gerador pois devido aos constantes problemas ocasionados no gerador do Tennis Club e a necessidade anual de locação de gerador para as elevatórias durante os períodos de temporada e feriados prolongados. O setor de infraestrutura elaborou a proposta de aquisição de um Grupo Gerador 127/220V para o Tennis Clube e recondicionar o atual gerador do Clube e instalá-lo para uso das elevatórias. Sobre as propostas de aquisição a conclusão do estudo direcionou às propostas abaixo: 1) Empresa multidiesel gerador 125 kva - R\$ 73.968,00 (setenta e três mil novecentos e sessenta e oito reais); 2) Empresa Maquigeral 100 kva - R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais); 3) Empresa Grupo Geraenergia - Gerador de 100Kva - R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais). Fazendo uso da palavra o Sr. Jorge (setor de infraestrutura) ponderou que o atual gerador possui a necessidade de troca devido a depreciação normal do equipamento. Pedindo a palavra a Sra. Andrea Emmerick (18-7-501) ponderou como injusto a área 18 participar desta aquisição uma vez que o gerador não traria benefício diretos à área e exemplificou o o corrido quando da aquisição/instalação do sistema de CFTV. **Após amplos debates sobre a matéria o Sr. Presidente acolheu a manifestação do plenário e colocou em votação que a autonomia desta deliberação seja em reunião do Sr. Síndico, com a presença dos Subsíndicos, Conselho e Comissão de Obras (com a origem desta compra sendo pelo financiamento direto com o banco ou FINAME).**A segunda proposta seria a não aquisição do gerador. Em votação foi obtido o seguinte resultado: **Proposta 1 - Sr. Síndico, com a presença dos Subsíndicos, Conselho e Comissão de Obras (com a origem desta compra sendo pelo financiamento pelo banco ou FINAME) recebeu 91 (noventa e um votos) e a segunda proposta recebeu 13 (treze) votos.** Sobre o item 6 o Sr. Jorge (setor de infraestrutura) esclareceu aos presentes sobre as duas interdições ocorridas no Condomínio. Em 2018 a Administração perdeu o prazo da licença ambiental e por essa razão a Prefeitura executou a fiscalização e posterior interdição entregando uma série de exigências para a renovação da licença. Com a palavra o Sr. Jorge comunicou que todas as sinalizações foram cumpridas porém frequentemente a Administração recebe novas instruções para procedimentos obrigatórios. Deu conhecimento aos presentes que o pagamento da multa está sob tratamento jurídico e para evitar novas ocorrências o

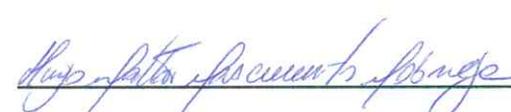


Condomínio possui 2 (dois) engenheiros que tratam do assunto e em conjunto com a Administração vem cumprindo as exigências que são apresentadas. Fazendo uso da palavra o Sr. Síndico tratou do assunto expondo que em reunião com o Prefeito propôs o pagamento da multa com desconto e em parcelas. Caso a Prefeitura indefira o pedido o Condomínio optará pelo parcelamento com o máximo de parcelas possíveis. Sobre o **item 7** o Sr. Wallace Neves ponderou que o empreendimento optou em Maio/2015 por uma abertura de conta contábil identificada como “reserva florestal” para a contabilização dos valores pertinentes aos salários dos mateiros e assim como a conta contábil “cota extra” perdeu sua razão ao longo do período. Foi ressaltado que a transferência não interferirá no saldo final do Condomínio, a proposta é transferir os saldos das contas Reserva Florestal e Cota Extra para o Condomínio Geral, o objetivo destas duas transferências é exatamente facilitar a leitura dos saldos e adequar o fechamento financeiro a realidade operacional. **Em votação a proposta foi aprovada por 74 (setenta e quatro) votos contra 13 (treze).** Em **Assuntos Gerais** a Sra. Claudia Equi (Subsíndica da área 2) lamentou o baixo quórum desta Assembleia e entende como incorreto o texto do Regulamento Interno, cujo teor foi votado e revisado em Assembleia Geral Ordinária anterior. Instalou-se um debate sobre o assunto e o Sr. Presidente se colocou à disposição para fazer a análise do vídeo desta Assembleia bem como revisar o texto do Regulamento Interno para posterior emissão de sugestão de votação em Assembleia que em atendimento à Convenção só pode ser tratada em Assembleia Ordinária. Nada mais havendo a ser tratado o Sr. Presidente encerrou os trabalhos às 13h50min 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, 23 de Janeiro de 2021.



---

**Marco Drummond**  
Presidente



---

**Hugo Mattos Nascimento Nóbrega**  
Secretário