

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT, REALIZADA NO DIA 24 DE JANEIRO DE 2015.

Aos vinte e quatro dias do mês de janeiro do ano de dois mil e quinze, reuniram-se às 17h, 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-Manutenção do suprimento de água, com a compra de caminhões pipa e o seu volume; 2-Emissão de cota extra para cobrir os gastos com medidas emergenciais relacionadas com o abastecimento de água; 3-Aprovação de estudo de alternativas de suprimento de água, tais como: Nova adutora, poços artesianos, unidade de dessalinização, aquisição de áreas para passagem dos dutos; 4-Aprovação de projeto de ampliação de capacidade de reserva de água, no CPRR.* No horário já mencionado o Sr. Altemar Fonseca, representante da Síndica em exercício APSA – Auxiliadora Predial e Negócios Imobiliários, declarou a Assembleia instalada, agradeceu a presença de todos e solicitou dos presentes a colaboração de um condômino para presidir os trabalhos. Por unanimidade foi eleito o Sr. Peter Dvorsak (área 4 casa 13) que assumindo a presidência convidou a mim, Hugo Mattos Nascimento Nóbrega, para secretariá-lo. Em ato contínuo foi procedida a leitura do edital mencionando a carta em anexo que foi distribuída aos condôminos. Cumprida as formalidades legais deu-se início aos trabalhos onde o Sr. Presidente passou aos presentes o gastos não provisionados com a aquisição de caminhões pipa durante o mês de dezembro/14. Em seguida passou a palavra ao Sr. Paulo Eduardo (Membro do Conselho) para a demonstração do assunto. Com a palavra iniciou sua apresentação abordando os problemas da escassez de chuva que vem trazendo problemas no abastecimento anexando notícias extraídas dos veículos de comunicação. Acrescentou que o Condomínio Porto Real vem sofrendo muito com a escassez de chuva enfatizando a diminuição dos níveis de água dos reservatórios. Ainda com a palavra demonstrou no mapa do Condomínio os reservatórios de água apontando as dificuldades que o

Centro
Rua da Quitanda, nº 19 - Sobreloja - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-030 - Tel.: (21) 2509-9002 - Fax.: (21) 2232-0570

Barra
Av. das Américas, nº 500 - bl. 22 - Loja 106 - Downtown - RJ - CEP 22640-100 - Tel.: (21) 3514-6600 - Fax.: (21) 2492-2513

Niterói
Av. Ernani do Amaral Peixoto, nº 36 - Sobreloja 110 - Galeria Paz - Centro - Niterói - RJ - CEP 24008-900 - Tel.: (21) 2620-9901 - Fax.: (21) 2620-9949

Porto Real quanto ao abastecimento satisfatório. Esclareceu aos presentes que em Maio/14 foi iniciado um trabalho de pesquisa de campo sobre a captação de água do Condomínio. Nessa atividade constatou-se o início da favelização do município de Conceição de Jacareí, em estágio bem avançado. Nesse local há umas das fontes de abastecimento do Condomínio Porto Real e foram localizados vários desvios clandestinos. Ainda com a palavra citou que recentemente vieram ao Condomínio pessoas se identificando como proprietários da área onde encontra-se uma outra fonte de abastecimento de água do Condomínio Porto Real exigindo um valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) pela aquisição do terreno. Em ato contínuo esclareceu ao plenário que esta afirmação não procede pelo fato de existir junto ao INEA a autorização legal sobre o uso da fonte de abastecimento. Neste momento o Sr. Arlindo Brum (15.3.204) acrescentou que no início desta administração havia a autorização para a captação de quatro litros de água por segundo, posteriormente foi conseguida um aumento para vinte e três litros por segundo, finalizando com o quadro atual de trinta e quatro litros por segundo. Encerrando sua parte, informou que o valor cobrado pelos pretensos proprietários pelo terreno já foi reduzido para R\$ 3.500.000,00 (três milhões e meio de reais) numa outra reunião realizada. Retomando a palavra o Sr. Paulo (Membro do Conselho) acrescentou as criações de novos postos de abastecimentos dentro do próprio Condomínio Porto Real. Informou que em decorrência desta estiagem a administração do Condomínio está buscando novas fontes legais de abastecimentos visando não depender mais de terceiros para garantir o abastecimento de água para o Condomínio. Acrescentou a negociação junto a uma empresa de segurança para a guarda do terreno e resguardo das vidas dos colaboradores do Porto Real pois na visita realizada nas redondezas, durante esse estudo de campo, ocorreram disparos de armas de fogo como advertência. Ainda com a palavra informou aos presentes que há uma negociação com a Prefeitura de Conceição de Jacareí para a construção de uma adutora onde o Condomínio Porto Real teria autonomia de abastecimento e o problema de furto de água seria erradicado. Finalizando essa parte passou aos presentes também as ações judiciais de reintegração de posse e a contratação de um topógrafo para a identificação de possíveis soluções para o abastecimento de águas. Demonstrou aos presentes as fotos que foram tiradas e levadas ao jurídico onde comprova-se os danos

Centro

Rua da Quitanda, nº 19 - Sobreloja - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-030 - Tel.: (21) 2509-9002 - Fax.: (21) 2232-0570

Barra

Av. das Américas, nº 500 - bl. 22 - Loja 106 - Downtown - RJ - CEP 22640-100 - Tel.: (21) 3514-6600 - Fax.: (21) 2492-2513

Niterói

Av. Ernani do Amaral Peixoto, nº 36 - Sobreloja 110 - Galeria Paz - Centro - Niterói - RJ - CEP 24008-900 - Tel.: (21) 2620-9901 - Fax.: (21) 2620-9949



causados à propriedade do Porto Real. Em resposta a um condômino que questionou o motivo da demora dessas informações o Sr. Paulo informou que o assunto vem sendo tratado com urgência principalmente no levantamento de alternativas para hoje o assunto ser passado aos demais e ocorrer a devida deliberação. Demonstrou aos presentes toda a rede de abastecimento de água do Condomínio Porto Real na ordem de 2.764.000 (dois milhões setecentos e sessenta e quatro mil litros por dia em época de chuvas. No período de seca esse volume chega a 1.425.600 (hum milhão quatrocentos e vinte e cinco mil e seiscentos litros por dia) e na situação atual de crise este nível chegou a 302.400 (trezentos e dois mil e quatrocentos litros por dia). Acrescentou que toda a rede de abastecimento do Condomínio deve ser pressurizada pois do contrário não há forma alguma de toda a área do Condomínio ser abastecida. Ressaltou a necessidade de uma conscientização quanto ao consumo de água pois a situação atual não é a de tempos atrás. Pedindo e fazendo uso da palavra o Sr. Eduardo (área 4 casa 5) enalteceu o trabalho dos Conselheiros sobre o assunto de abastecimento e solicitou a atenção e respeito ao trabalho desenvolvido pela atual administração. Pedindo e fazendo uso da palavra o Sr. Rui (11 – 1 – 104) pediu a palavra informando que chegou ao seu conhecimento sobre a alta inadimplência do hotel. Ainda com a palavra solicitou informações sobre os valores que compõe o valor do Condomínio e finalizou seu questionamento sobre o abastecimento que, em seu entendimento, abastece primeiro o hotel e depois as áreas do Condomínio. Ainda com a palavra lamentou o evento de final de ano ressaltando que segundo seu conhecimento haviam 700.000 (setecentos mil litros de água) na área 18 que foram jogados fora devido a um vazamento. Em resposta aos questionamentos o Sr. Paulo informou a disponibilidade, via internet no site de BCF, de todos os gastos do Condomínio Geral e de sua área específica. Acrescentou que na área quatro, a Administração Geral questionou ao bloco específico sobre necessidade da portaria vinte e quatro horas. Devido a negativa do setor os empregados foram retirados o que trouxe uma redução das despesas. Sobre a inadimplência informou sobre a impossibilidade legal de identificar os inadimplentes. Demonstrou percentualmente o relatório de inadimplência acumulado em 2014 onde temos os seguintes índices: 23% específico da área 18, nas demais áreas o percentual chega a 11% em média o que resulta no total de 13% sobre o Condomínio Porto Real.

Centro

Rua da Quitanda, nº 19 - Sobreloja - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-030 - Tel.: (21) 2509-9002 - Fax.: (21) 2232-0570

Barra

Av. das Américas, nº 500 - bl. 22 - Loja 106 - Downtown - RJ - CEP 22640-100 - Tel.: (21) 3514-6600 - Fax.: (21) 2492-2513

Niterói

Av. Ernani do Amaral Peixoto, nº 36 - Sobreloja 110 - Galeria Paz - Centro - Niterói - RJ - CEP 24008-900 - Tel.: (21) 2620-9901 - Fax.: (21) 2620-9949



Ainda sobre a inadimplência acrescentou que existem ações judiciais de cobrança e ações de cobrança extrajudicial após 60 dias de atraso que são realizadas pelo departamento jurídico que presta serviço à Síndica. Finalizando a explicação sobre a inadimplência acrescentou a intenção de incluir os inadimplentes nos órgãos de proteção ao crédito, porém, está aguardando um parecer jurídico para oportunamente trazer esse assunto para deliberação. Sobre o hotel informou que durante o ano de 2014 ocorreram os pagamentos mensais, porém, sinalizou que há um litígio de cotas em atraso em função do critério de cobrança. Sobre a cisterna da área 18 o Sr. Paulo respondeu que a EFER colocou 730.000 (setecentos e trinta mil litros por dia) como compensação de consumo e salientou que não há por parte do Conselho informações sobre o consumo da respectiva área. Quanto ao abastecimento de água com prioridade ao Hotel, passou a palavra ao Sr. Sergio (Encarregado de Manutenção) que esclareceu que todas as áreas do Condomínio são abastecidas de forma igualitária não havendo nenhuma distinção ou prioridade. Pedindo e fazendo uso da palavra o Sr. Eduardo (área 4 casa 5) questionou sobre a possibilidade de alterar o critério de cobrança referente a água pertencente ao hotel. Em resposta o Sr. Paulo esclareceu que na próxima proposta de orçamento há uma proposta de instalação de hidrometros na entrada de cada prédio visando um equilíbrio de consumo/cobrança e quanto a alteração no critério este só pode ser realizado em Assembleia com item específico para esta discussão sendo respeito o quórum exigido pelo assunto. Neste momento o Sr. Jucelio (área 4 casa 11) com a palavra informou que devido a proximidade do Carnaval existe a necessidade da resolução do problema da água. Ressaltou que todos os condôminos possuem o dever de sinalizar à administração sobre quaisquer anomalias para ajudar o trabalho diário. Citou ainda que unidades estão instalando bombas de sucção de água na rede de distribuição, que atende as unidades, tendo sido esclarecido que esta iniciativa é proibida pois a rede distribui água a todos os condôminos não podendo ser desequilibrada. Em resposta o Sr. Paulo esclareceu que há uma previsão de R\$ 264,00 (duzentos e sessenta e quatro reais) por cota para suprir o consumo do período. Com a palavra, o Sr. Lourenço (14-2-301) demonstrou sua insatisfação quanto a cobrança das áreas de Marina e Hotel. Acrescentou que sua reclamação não é o valor que será cobrado e sim a forma da cobrança. Sr. Paulo solicitou qual a proposta do condomínio. Como resposta o Sr. Lourenço esclareceu que

Centro

Rua da Quitanda, nº 19 - Sobreloja - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-030 - Tel.: (21) 2509-9002 - Fax.: (21) 2232-0570

Barra

Av. das Américas, nº 500 - bl. 22 - Loja 106 - Downtown - RJ - CEP 22640-100 - Tel.: (21) 3514-6600 - Fax.: (21) 2492-2513

Niterói

Av. Emani do Amaral Peixoto, nº 36 - Sobreloja 110 - Galeria Paz - Centro - Niterói - RJ - CEP 24008-900 - Tel.: (21) 2620-9901 - Fax.: (21) 2620-9949

não possui propostas pois não possui capacidade para isso. Em resposta o Sr. Paulo esclareceu que a forma de distribuição da água foi realizada quando da construção do Condomínio onde foram distribuídos a forma de cotas a cada cinquenta metros quadrados e que quaisquer alterações sobre esse assunto deverão seguir o Código Civil quanto a exigência do quórum específico. Com a palavra o Sr. Arlindo ressaltou que os registros que levam água à Marina estão cortados pois definiu-se a prioridade para o consumo humano. O Sr. Savio (7-10-102) pediu a palavra e salientou a necessidade da potabilidade da água consumida. Demonstrando preocupação com a forma de tratamento da água. Ainda com a palavra ressaltou a necessidade de uma reunião com os representantes de Conceição de Jacareí para a resolução do abastecimento de água. Citou que na época da construção do Condomínio sinalizou à Andrade Gutierrez em diversas oportunidades sobre o problema de abastecimento de água. Em resposta o Sr. Sergio, com a palavra, informou que mensalmente são recolhidas amostras da água do Condomínio Porto Real pelo INEA e posteriormente são emitidos os laudos de potabilidade. Acrescentou que essa prática funciona a, pelo menos, quinze anos. Neste momento o Sr. Edson (14.2.401), citou que o Sr. Paulo mencionou o termo favela se referindo a Conceição de Jacareí. Acrescentou que em dezoito anos que mora no Condomínio nunca houve falta d'água. Em seguida perguntou quanto a Marina do Porto Real paga referente ao consumo de água. Em resposta o Sr. Paulo esclareceu que a Marina realiza o pagamento de acordo com o previsto na Convenção Condominial e que o problema de abastecimento é de conhecimento de todos inclusive em outros estados do Brasil também há dificuldades no abastecimento de água. Com a palavra o Sr. Ricardo (13-2-202) informou aos presentes sua colaboração junto a administração do Condomínio Porto Real no aumento da capacidade de setenta e sete para cento e cinquenta milímetros na tubulação de água. Em ato contínuo foi passada a palavra ao Sr. Clayton (representante da Associação de Conceição de Jacareí) que informou a existência de duas situações sobre a cobrança da CEDAE. A primeira é a ausência de investimentos municipais. A segunda situação é a diferença de classes que agrava a situação do Porto Real cujos suprimentos de água vem sofrendo desvios e que a solução da água deve ser tal que atenda toda nossa região que inclui o Porto Real e moradores de Conceição de Jacareí. Sendo solicitada a palavra pelo Sr. Alexandre (2-2-102) este demonstrou

Centro

Rua da Quitanda, nº 19 - Sobreloja - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-030 - Tel.: (21) 2509-9002 - Fax.: (21) 2232-0570

Barra

Av. das Américas, nº 500 - bl. 22 - Loja 106 - Downtown - RJ - CEP 22640-100 - Tel.: (21) 3514-6600 - Fax.: (21) 2492-2513

Niterói

Av. Ernani do Amaral Peixoto, nº 36 - Sobreloja 110 - Galeria Paz - Centro - Niterói - RJ - CEP 24008-900 - Tel.: (21) 2620-9901 - Fax.: (21) 2620-9949

sua insatisfação quanto a cobrança de água do hotel que possui um débito condominial e entende como indevido o rateio proposto. Em resposta o Sr. Paulo ratificou que havendo o quórum necessário e Assembleia convocada para este fim este assunto pode ser tratado e se aprovado, alterado. O Sr. Alex (2.2.401) sinalizou sobre a necessidade de se levantar métodos de economia de água criticando a atitude da administração em apenas ratear o valor necessário. Com a palavra o Sr. Emilio (11.4.202) informou a necessidade da resolução da questão da água na data de hoje devido à importância do assunto. Acrescentou a necessidade de investimento na segurança do Condomínio que conforme seu ponto de vista deve impedir que seja desrespeitado a sugestão de convenção em limitar o acesso de duas pessoas por cômodo. Ainda com a palavra mencionou a necessidade de se convocar uma Assembleia para a alteração do critério de cobrança atualmente empregado. Sra. Tatiane (13.302) questionou os orçamentos para a construção dos reservatórios de abastecimentos de água defendendo que não se deve, neste momento, adotar essa medida. Sr. Alexandre sugere que seja providenciada a vistoria em todas as unidades de modo a solucionar possíveis vazamentos existentes. Ainda com a palavra sinalizou que o hotel deve ter seu critério de cobrança reavaliado. Neste momento o Sr. Ricardo (5.4.101) lamentou o comportamento de alguns condôminos com conversas paralelas e ações desrespeitosas junto aos membros da atual administração. Ainda com a palavra elogiou o trabalho desempenhado pelos membros da administração. Finalizando sua explanação concorda com as sugestões de cobrança apresentadas pela atual administração para a resolução dos problemas apontados. Retomando a palavra o Sr. Paulo passou aos presentes a proposta da primeira votação de R\$ 264,00 (duzentos e sessenta e quatro reais) por cota, podendo ser paga em uma ou em duas parcelas. Sendo colocado em votação obteve-se o seguinte resultado: 121 (cento e vinte e um) votos em duas parcelas e em uma parcela 12 (doze) votos e três parcelas recebeu 2 (dois) votos. Sendo ratificada a aprovação da cobrança da cota extra para os vencimentos 20/02/15 (em virtude da boleto de fevereiro do corrente já ter sido gerada) e a segunda parcela será cobrada junto com a boleto condominial de março de 2015. Quanto a segunda opção de votação esta consiste em estimativas de investimentos, cujo montante eleva-se a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), considerando-se apenas as alternativas de baixo e médio risco de

Centro

Rua da Quitanda, nº 19 - Sobreloja - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-030 - Tel.: (21) 2509-9002 - Fax.: (21) 2232-0570

Barra

Av. das Américas, nº 500 - bl. 22 - Loja 106 - Downtown - RJ - CEP 22640-100 - Tel.: (21) 3514-6600 - Fax.: (21) 2492-2513

Niterói

Av. Ernani do Amaral Peixoto, nº 36 - Sobreloja 110 - Galeria Paz - Centro - Niterói - RJ - CEP 24008-900 - Tel.: (21) 2620-9901 - Fax.: (21) 2620-9949



execução. Feitos os esclarecimentos o Sr. Paulo apresentou a proposta de formação de um Fundo destinado a investimentos para a ampliação de captação, adução e reservatório de água. Após a votação obteve-se o seguinte resultado: 45 votos a favor e 26 votos contra. Sendo então aprovada a cobrança em 12 (doze) parcelas de R\$ 106,00 (cento e seis reais) com a primeira parcela sendo cobrada em 20/02/2015 e as demais nos meses de março/15 em diante. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, às 21h25min, solicitando a lavratura da presente Ata, que segue assinada por mim secretário e pelo Sr. Presidente, para os devidos e legais efeitos. Mangaratiba, 24 de janeiro de 2015.

Peter Dvorsak
Presidente

Hugo Mattos Nascimento Nóbrega
Secretário

Centro
Rua da Quilanda, nº 19 - Sobreloja - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-030 - Tel.: (21) 2509-9002 - Fax.: (21) 2232-0570

Barra
Av. das Américas, nº 500 - bl. 22 - Loja 106 - Downtown - RJ - CEP 22640-100 - Tel.: (21) 3514-6600 - Fax.: (21) 2492-2513

Niterói
Av. Ernani do Amaral Peixoto, nº 36 - Sobreloja 110 - Galeria Paz - Centro - Niterói - RJ - CEP 24008-900 - Tel.: (21) 2620-9901 - Fax.: (21) 2620-9949