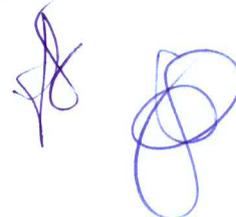


**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO  
PORTO REAL RESORT - CNPJ - 06.039.635/0001-89 - 25/09/2016**

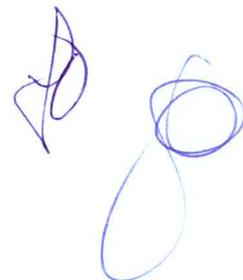
Aos vinte e cinco dias do mês de setembro de dois mil e dezesseis, às nove horas e trinta minutos, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os Senhores Condôminos do Condomínio Porto Real Resort, Rodovia 101 Km 64 – Mangaratiba – CNPJ 06.039.635/0001-89, para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **1 – Ratificação da Ata referente à AGO de 20-2-2016; 2 – Deliberar sobre substituição de membro do Conselho; 3 – Deliberar e aprovar reajuste de cota condominial; 4 – Deliberar e aprovar orçamento de plano de segurança, bem como pagamento do 13º salário dos funcionários, com utilização de fundos de investimento ou emissão de quota extra; 5 – Deliberar sobre suspensão dos direitos ativo e passivo de participação em Assembleias enquanto perdure qualquer litígio entre o condômino e o CPRR; 6 – Deliberar sobre veículos ocupando indevidamente, em caráter permanente, áreas comuns do CPRR.** No horário já mencionado o Sr. João Ferraz (representante da Síndica – APSA) que mandou convocar essa Assembleia a declarou instalada e solicitou entre os presentes, um condômino para presidir os trabalhos. Como não houve candidatos, este convidou o Dr. José Cardoso Távora (8-2-101) para presidir o que foi aceito por todos. O Sr. Presidente assume o posto e convida a mim, Guilherme da Silva Barbosa (8-2-501) para secretariá-lo. O Sr. Presidente iniciou os trabalhos pedindo a colaboração dos presentes para que a assembleia transcorra de uma forma coerente e saudável. O Sr. Ruymar Andrade (8-1-201), antes da leitura da ordem do dia, pede a palavra e solicita a mesa inversão de pauta, pedindo para ser tratado no primeiro momento o item 3, esclarecendo que, em sua opinião, seria mais produtivo visto que tanto ele quanto o conselho fiscal, eram contrários ao reajuste. Após debates sobre a inversão, o Sr. Presidente põe em votação e por maioria dos presentes, ficou decidido pela manutenção da ordem do dia. Prosseguindo, o Sr. Peter Dvorsak (4 casa 13) solicita a palavra para apresentar posicionamento a realização desta assembleia, argumentando que a convenção não foi respeitada quanto ao prazo para a convocação. Ainda com a palavra ressaltou que os itens a serem deliberados são de suma importância e que o prazo entre a convocação e a realização desta assembleia deveria ser maior. Fazendo uso da palavra, o Sr. João Ferraz (Representante da síndica APSA), ratificou que o prazo estabelecido na convenção foi cumprido e colocou



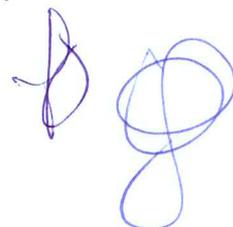
à disposição os “ARs” enviados pela BCF Administradora de Bens Ltda., já que é ela a responsável pelo envio dos mesmos. Diz ainda que a convenção é clara quanto a isto e prevê prazo de 5 dias entre a data da convocação e a data da realização da assembleia, e que convocou com mais de 10 dias de antecedência. Esclarecido o assunto, o Sr. Presidente, lê o edital de convocação e pede ao João Ferraz que prossiga com o item 1, João Ferraz, diz que o motivo de trazer o assunto em pauta foi para definitivamente sanar de uma vez por todas, quaisquer questionamentos porventura remanescentes, em relação à acuidade ou teor da ata da assembleia geral ordinária realizada em 20 de fevereiro de 2016. Pedindo e fazendo uso da palavra o Sr. Arlindo Brum (15-2-403) ponderou que na assembleia de 20/2/2016 só houve a deliberação de um item e que as contas do exercício anterior ainda não foram votadas e por essa razão discorda da realização desta assembleia, inclusive acrescentando que não se deve votar pelo reajuste de valor da cota uma vez que, conforme citado anteriormente, a prestação de contas da antiga administração ainda não foi votada. Com a palavra o Sr. João Ferraz reforça que somente trouxe o assunto a pauta, por solicitação de alguns condôminos e esclareceu que não há nada de irregular na referida ata, e que o motivo de solicitação de reajuste da cota seria tratado hoje e em pauta posterior. Neste momento, alguns presentes solicitaram que fosse realizada a leitura da ata de 20/2/2016. Alguns condôminos se manifestam contrário a leitura, visto que a ata fora distribuída e era de conhecimento de todos. Visto impasse, o Sr. Presidente pergunta a assembleia: quem não desejar a leitura da referida ata nesta assembleia, permaneçam sentados. A maioria absoluta dos presentes permaneceram sentados e desta forma, deu prosseguimento a pauta levando a votação o item de ratificação da Ata referente à AGO de 20/02/2016, tendo como sufrágio, 145 votos a favor da ratificação e 64 votos contra, ficando, assim, consignado, com o fim de sanar quaisquer questionamentos acaso existentes, em relação à acuidade ou teor da Ata da AGO realizada em 20/02/2016, a AGE da presente data ratificou, *in totum*, termos, votações e deliberações consignadas naquela outra Ata. Passando ao **item 2**, o Sr. João Ferraz com a palavra, diz que trouxe essa pauta a discussão da assembleia, a pedido dos conselheiros, visto que o Sr. Rogério Cabral Ribeiro, Conselheiro eleito na Assembleia de 20/2/2016, desde que assumiu o cargo, só participou das reuniões e ações dos conselheiros 1 vez. Desta forma, eles entendiam que o Sr. Rogério deveria ceder seu posto ao suplente. João Ferraz disse que o Conselho tem enviado e-mails ao Sr. Rogério, entretanto, todos retornam sem qualquer resposta. A Sra. Adriana Rodrigues (15-2-201) e o Sr. Anderson,



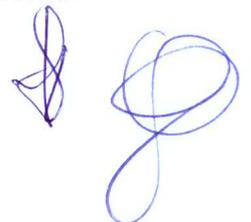
ambos membros do conselho, se pronunciaram no mesmo sentido. Dizem respeitar o Sr. Rogério, mas entendem que o mesmo não possui tempo nem motivação para atuar em sem compromisso com o CPRR. O Sr. Rogério, de posse da palavra, esclarece que de fato esteve em apenas uma reunião e que, por ser oposição, não esteve em mais nenhuma reunião, além de não ter recebido convocação. Em ato contínuo os Srs. Peter Dvorsak e Arlindo Brum perguntaram se houve ou haverá a renúncia do Sr. Rogério Ribeiro sendo por ele próprio respondido que não. Fazendo uso da palavra a Sra. Adriana Rodrigues (15-2-201) defende que o Sr. Rogério Ribeiro deveria buscar informações sobre reuniões do Conselho e atuar efetivamente como Conselheiro. Desta forma o bem comum sobressairia. O Sr. Alex de Lucena Barboza (18-11-304), pede a palavra e corrobora com o que a Sra. Adriana fala, acrescentando que o Sr. Rogério se tornou notoriamente um ausente. Após amplos debates sobre a matéria, o Sr. Presidente retoma a palavra e colocou em votação a deliberação sobre a substituição do Conselheiro, Sr. Rogério Cabral Ribeiro, sendo obtido o seguinte resultado: 146 (cento e quarenta e seis) votos a favor; 53 (cinquenta e três) contra e 6 (seis) votos nulos. Ainda neste item ficou decidido que o suplente Alex de Lucena Barboza (18-11-304) substituiria o Sr. Rogério Cabral Ribeiro, sendo, assim, efetivado no Conselho, com o respectivo mandato acompanhando os demais eleitos em 20/2/2016. Passando ao **item 3** o Sr. Kleber da Silva (15-2-401) pediu a palavra solicitando que o Sr. João Ferraz demonstre a necessidade de reajuste do valor da cota condominial. Com a palavra o Sr. João Ferraz ponderou que tanto o conselho quanto o subsíndico geral, Sr. Ruymar, foram contrários a inclusão deste item, já que o condomínio possui saldo financeiro. João Ferraz diz que fez questão de trazer o item a discussão, visto que em compromisso firmado em assembleia sobre qualquer assunto de ordem financeira seria discutido em assembleia e a assembleia decidiria o que fazer. Desta forma, João Ferraz, com auxílio de Datashow, projeta média das despesas do ano de 2015 e despesas realizadas de abril a agosto de 2016. Inicia sua explanação informando que optou pela manutenção do mesmo orçamento de 2015, visto que o seu plano de gestão para o ano de 2016 consistia na otimização de despesas e controle rígido do estoque de materiais. Mostra em tela projetada o porquê entendia não necessitar no momento reajustar cotas condominiais, já que tinha média de despesas ordinárias, ou seja, R\$ 568.000,00 (quinhentos e sessenta e oito mil reais) contra uma receita orçada em R\$ 612.000,00 (seiscentos e doze mil reais). Sobre a inadimplência ponderou que o percentual médio do Condomínio em 9% está dentro do considerado administrável



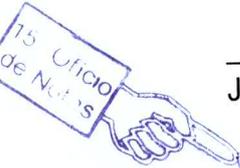
elogiando em seguida a atuação dos colaboradores do CPRR. Prosseguindo a apresentação demonstrou graficamente que a arrecadação está mantida e as despesas vem sofrendo uma redução desde abril/16. Esclareceu aos presentes que o dissídio da categoria dos empregados de Condomínio teve um impacto de 11% de reajuste na folha de pagamento e nos encargos, o que obrigou a Administração a realizar um trabalho bem minucioso na adequação da mão de obra existente sem que o padrão exigido pelo condomínio seja perdido. Em seguida apresenta um comparativo entre os saldos de fev/16 e ago/16 onde há uma evolução no saldo de R\$ 2.260.000,00, final de fev/16 para R\$ 2.354.150,00, final de ago/16. Ressalva que o condomínio possui saldo financeiro credor, entretanto o saldo contábil vinha utilizando fundos de investimentos como giro de caixa desde a gestão anterior. Demonstra no quadro projetado, que a soma em separado do valor das contas contábeis ordinárias, de fev/16 a ago/16, sofreu um déficit de aproximadamente 70 mil reais. Finalizando sua apresentação o Sr. João Ferraz, considerando os reajustes contratuais e todas as despesas mensais, chegou a proposta de reajuste em 11% no Condomínio Geral e com exceção das áreas 4/5/6/18, que não necessitariam serem reajustadas, todas as demais áreas precisariam sofrer algum reajuste, obviamente em pequena monta, onde o maior valor seria de R\$ 17,21 e o menor valor seria de R\$ 6,17. Finaliza que as projeções serão encaminhadas a cada condômino na forma usual. Após amplos debates sobre o assunto, o Sr. Presidente colocou o item em causa em votação, obtendo o seguinte resultado: 167 (cento e sessenta e sete) votos contra o reajuste e 25 (vinte e cinco) votos a favor. Desta forma, ficou mantida a continuidade da receita atualmente praticada, mantendo-se, pois, inalterados os valores das cogitadas cotas, que variam em proporção à fração ideal de cada unidade, assim expressos, nas proporções devidas: R\$ 540,72; R\$ 545,10; R\$ 548,04; R\$ 555,20; R\$ 557,10; R\$ 656,74; R\$ 811,08; R\$ 832,80; R\$ 875,31; R\$ 1.099,80; R\$ 1.313,48 e R\$ 1.828,65. Reportando-se ao **item 4**, o Sr. João Ferraz expôs a necessidade de aprovação de um plano de segurança, sendo este um dos mais exigidos itens solicitados por condôminos, entendendo, entretanto, que se trata de uma situação na qual deverá se ter o envolvimento e engajamento de condôminos visto a complexidade do assunto e o valor que será necessário para realizar este investimento. Disse que já existem na administração orçamentos realizados, de conhecimento de conselheiros da gestão anterior, e orçamentos realizados, de conhecimento de conselheiros da gestão atual, os quais servirão de balizamentos para decisão assemblear. Entretanto, entende que deverá ser apresentado antes um projeto de

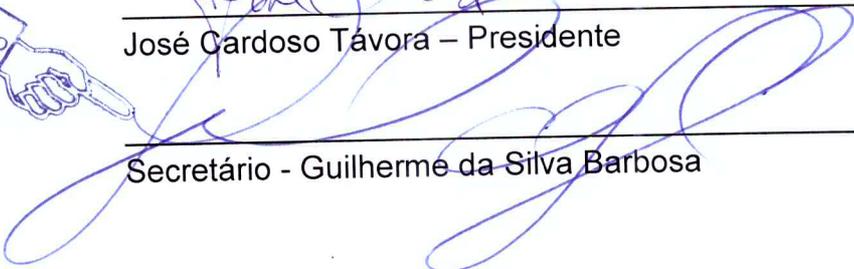


segurança para discussão, sugerindo desta forma a criação de uma comissão para seu desenvolvimento, na qual deverão serem contemplados tanto o escopo quanto o impacto sobre o orçamento ordinário. Fazendo uso da palavra, o Sr. Ruymar Andrade, subsíndico geral, ainda no quesito segurança, sugere que, a despeito de tão oportunas considerações, faz-se necessário adquirir urgentemente um veículo da marca Wolkswagem, modelo GOL, e uma moto de baixa cilindrada para que o condomínio inicie as rondas sobre suas instalações. João Ferraz discorre sobre a necessidade de se equipar pessoas com veículos, pois é inviável percorrer o condomínio sem esse recurso. Ainda no mesmo item, quanto a parte que diz respeito ao 13º salário, João Ferraz expõe que se pagar o 13º salário e congêneres, sem taxa extra ou receita advinda de fundos, haveria um impacto muito forte nos saldos ordinários do condomínio e por essa razão defende que esta despesa seja paga através do fundo de reservas, solicitando a assembleia, autorização para resgatar o valor de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) do fundo de reservas que está aplicado. Retomando a palavra, o Sr. Presidente racionaliza as propostas dividindo-as em 3 etapas, sendo: 1, aprovação de comissão formada pelo conselho consultivo para elaboração do plano de segurança; 2, aprovação da utilização do fundo de reservas para pagamento do 13º salário e reflexos, no valor de R\$ 310.000,00; 3, aprovação da utilização do fundo de reservas para aquisição de 1(um) veículo e 1(uma) motos de baixa cilindrada conforme já explicitado, para rondas internas, visando a melhora da segurança do condomínio. Foi aprovada por unanimidade a formação da comissão pelo conselho consultivo e o que mais eles quiserem envolver, para confecção do plano de segurança a ser apresentado em assembleia posterior para a devida discussão sobre o assunto, com o seguinte resultado, pela ordem: 140 (cento e quarenta) votos a favor, 46 (quarenta e seis) votos contra e 12 (doze) votos nulos, vale dizer, para a utilização da aplicação do fundo de reservas para pagamento do 13º salário dos funcionários, no valor de R\$ 310.000,00, aquisição de 1(um) veículo da marca Wolkswagem, modelo GOL, e 1(uma) moto de baixa cilindrada no valor teto de 60.000,00. **Passando ao item 5**, o Sr. João Ferraz, com a palavra, ponderou que esse item foi trazido à assembleia para atender a diversas solicitações dos condôminos. O Sr. Presidente entende que este item não está claro em sua redação, sendo corroborado por alguns condôminos, que se manifestaram contrários, haja vista que a forma tal como descrita fere o direito constitucional. João Ferraz concorda com as argumentações, dizendo que na realidade a ideia era a de trazer a discussão sobre o que preconiza artigo 1335 do Código Civil, segundo o qual somente



podem participar de assembleias os condôminos que estiverem quites com suas obrigações condominiais. Neste momento o Sr. Roberto Jaques, Subsíndico da área 16, entregou sua carta de renuncia ao cargo. Após amplos debates sobre a matéria o Sr. Presidente, diante da complexidade do assunto, sugeriu que o item em causa não fosse discutido nesta Assembleia, o que por unanimidade foi acatado. Passando ao **item 6**, o Sr. Ruymar Andrade ponderou sobre um veículo em que se encontra abandonado na área comum do condomínio, e outros casos, exemplificando o caso de um inquilino que está guardando seu carro de passeio na garagem de forma correta mas de forma irregular faz a guarda de um balcão. Assim como o dono do restaurante do clube, que também abandonou um veículo na área comum do Condomínio. Fazendo uso da palavra o Sr. Arlindo Brum citou que os empregados do condomínio que utilizam veículos particulares devem estacioná-los nos locais corretos, evitando que as vagas dos proprietários sejam utilizadas de forma irregular. Pedindo a palavra a Sra. Rosangela Spetseris (1-4-403) ponderou que esse item deveria ser resolvido pela própria administração interna e entendia ser desnecessário trazer assuntos como os que tais para pautas de convocações. Após breves debates sobre a matéria, o Sr. Presidente retomou a palavra e colocou em votação a proposta de se passar à Administração a autonomia de regularizar tais situações, desde que tomadas todas as medidas cautelares e legais cabíveis, sendo obtido o seguinte resultado: 188 (cento e oitenta e oito) votos a favor; 3 (três) contra e 2 (dois) votos nulos. Como nada mais houvesse a ser tratado o Sr. Presidente encerrou os trabalhos às 13h10min e eu Guilherme da Silva Barbosa, na qualidade de Secretário, lavrei a presente ata, que lida e aprovada, segue assinada por mim e pelo Sr. Presidente para os efeitos legais. Mangaratiba, 25 de setembro de 2016.

  
  
  
\_\_\_\_\_  
José Cardoso Távora – Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Secretário - Guilherme da Silva Barbosa

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELIA  
Av. das Américas, 500, Bl. 11, Lj. 106 (21) 3154-7161 RJ, 05/10/2016  
RECONHECIDO por SEMELHANÇA as FIRMAS de  
JOSE CARDOSO TAVORA; GUILHERME DA SILVA BARBOSA.....  
Em testemunho ..... da verdade.  
Mat:94-4708-AROLD DA SILVA RODRIGUES - ESCRIVENTE  
Emolumentos 9,88 TJ+Fúndos 3,48 Total 13,36  
EBTV45022-RFO, EBTV45023-RAM  
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

15. OFÍCIO DE NOTAS  
AROLD DA SILVA RODRIGUES  
Escrivente  
Mat: 94-4708