1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Angra dos Reis/RJ

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT – ÁREA 18 – 7 DE ABRIL DE 2018.

Aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e dezoito, reuniram-se às 11h30min, 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 – Inclusão no Regulamento Interno do termo Lavanderia; 2 – Alteração dos itens 1.13; 1.15; 1.21 do Regulamento Interno; 3 – Deliberação da transferência contábil do valor arrecadado nas contas "Confecção portas" e "Portão eletrônico" para a "Conta Condomínio"; 4 – Eleição de Subsíndico da área; 5 – Aprovação da previsão orçamentária.** No horário já mencionado os trabalhos foram abertos com a instalação da Assembleia conforme edital aos presentes foi perguntado quem poderia exercer a função de Presidente da Mesa. Antes desta eleição foi passado aos presentes que no ato do início desta Assembleia se fazem presentes 30 (trinta) proprietários, sendo 5 (cinco) coberturas que possuem dois votos cada e 25 (vinte e cinto) unidades que possuem 1 (um) voto cada, num total de 35 (trinta e cinco) votos. **A Sra. Patrícia de Araújo Pessoa (18-4-103) se candidatou à função de Presidente da Mesa e diante da concordância dos presentes a mesa então foi composta tendo eu, Hugo Mattos Nascimento Nóbrega, como secretário.** Preliminarmente a Sra. Presidente deu conhecimento aos presentes de um vandalismo ocorrido em 256 (duzentos e cinquenta e seis) mangueiras de incêndio do Condomínio que foram cortadas. Em ato contínuo esclareceu que o fato foi levado à delegacia para registro do ocorrido. Ainda sobre o fato a Sra. Presidente informou que a Delegacia se comprometeu em acompanhar o caso até a resolução da investigação. Prosseguindo com a palavra lamentou outro fato que vem ocorrendo no Condomínio que é o desligamento dos disjuntores que resultam no desligamento dos sensores de presença. Finalizando sua parte solicitou a colaboração dos condôminos no que diz respeito ao contato junto a Administração sempre que identificado algum comportamento suspeito e também que não ocorra mais o assedio moral aos colaboradores que vem sendo relatado à Administração. Feito isso a Sra. Presidente adentrou à ordem do dia discutindo o **item 1** da pauta citando a inexistência deste capítulo no Regulamento Interno e aos presentes apresentou a sugestão de inclusão. Em ato continuo o plenário levantou algumas sugestões de normas a serem incluídas no termo sugerido. Após amplos debates sobre a matéria a Sra. Presidente destacou que o termo mesmo que incluído nesta Assembleia poderá receber adequações ao longo do tempo. Ainda com a

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - 1º
Angra dos Reis-RJ

palavra deu conhecimento que haverá em 21/4 com Assuntos Gerais e outros assuntos poderão ser discutidos. Em seguida instalou-se uma discussão sobre o uso das partes comuns do Condomínio por prestadores de serviço. Com a palavra o Sr. Roberto Carlos (18-2-104) lamentou o seu desconhecimento desta prática e prontamente se comprometeu em retirar tal autorização dada ao prestador de serviço, Sr. Gutemberg, para uso da piscina como seu convidado. Com a palavra a Sra. Presidente ponderou que como representante da Administração Geral sugeriu que seja feita a inclusão do termo e posteriormente sejam estudadas as possíveis alterações. **Em seguida a Sra. Presidente colocou o item em votação com a ressalva de que mesmo que incluído no Regulamento Interno o capítulo pertinente a Lavanderia poderá ser alterado conforme intenção dos proprietários sendo sempre respeitado a condição de item específico em Assembleia. O resultado da votação foi 24 (vinte e quatro) votos a favor e 13 (treze) votos contra.** Passando ao **item 2** a Sra. Presidente deu conhecimento aos presentes da sugestão da alteração do item 1.13 que após apresentação e aprovação por unanimidade passou a ter o seguinte teor: **Todo proprietário deverá preencher o Voucher, informando sobre os fornecedores, prestadores de serviço e locatários/hóspedes, os mesmo deverão se identificar e aguardar a verificação na portaria para adentrar no condomínio com destino ao imóvel informado.** Em ato contínuo apresentou a proposta de texto para o item 1.15 cuja aprovação se deu por unanimidade para o seguinte texto: 1.15: **Portaria não poderá receber encomendas destinadas aos moradores e nem acompanhará entregas de moveis, encomendas, entre outros.** Fechando o item foi apresentado e aprovado por unanimidade, após alguns ajustes o seguinte texto do item 1.21: **As dependências do clube funcionarão com os horários conforme descriminados. Serão abertos de acordo com os horários previstos neste regulamento, ou em caso de urgência a critério da Administração. A Administração reservará a segunda-feira para a limpeza desses espaços, exceto feriados onde a Administração determinará outro dia. A seguir os foram informados os horários de funcionamentos das áreas comuns do Condomínio: SPA – De terça, quinta e domingo das 11h às 20h, exceto sexta e sábado de 11h às 21h30min; Play Kids – De terça a quinta e domingo das 9h às 20h, exceto sexta e sábado de 9h às 21h30min; Lavanderia – De terça a domingo das 9h às 19h; Academia – De terça a quinta e domingo das 9h às 20h, exceto sexta e sábado de 9h às 21h30min; Espaço Gourmet - De terça, quinta e domingo das 10h às 20h, exceto sexta e sábado de 10h às 21h30min; Churrasqueira – De terça á domingo das 10h às 20h.** Deliberando sobre o **Item 3** a Sra. Presidente citou que na época da implantação da área 18 foram

criadas as duas contas para gerenciar a arrecadação e custear as despesas das contas "confecção portas" e "portão eletrônico". Em seguida deu conhecimento dos saldos R$ 17.359,85 (dezessete mil trezentos e cinquenta e nove reais e oitenta e cinco centavos) e R$ 5.735,50 (cinco mil setecentos e trinta e cinco reais e cinquenta centavos) respectivamente e passou aos presentes a intenção da transferência deste valor para sua utilização no fluxo de caixa. Com a palavra a Sra. Cristine Tubino (18-7-503) ponderou que na Assembleia de 5/2014 essas despesas foram criadas com fins específicos de eliminação da portaria. Em função da afirmação foi pesquisado no livro de atas o teor exato desta ata, porém, não foi possível a consulta devido a não localização do referido documento. **Em seguida a Sra. Presidente colocou em votação o item sendo obtido 9 (nove) votos pela transferência e 27 (vinte e sete) votos contrários a transferência dos saldos citados anteriormente.** Tratando do **item 4** foi passada a palavra ao Sr. Secretário para a leitura da carta enviada pela Sra. Andrea Emmerick (18-7-501) atual Subsíndica mencionando sua intenção de se candidatar a Subsíndica da área, porém por motivos profissionais, intransferíveis, não pode se fazer presente à Assembleia. Com a palavra o Sr. Alex (18-6-101) com a palavra discordou da indicação da Sra. Andrea Emmerick para a função de Subsíndica e perguntou ao Sr. Hugo Mattos sobre a legalidade do procedimento. Em resposta foi esclarecido que não há nenhuma cláusula impeditiva da Assembleia eleger um ausente, ainda mais com o desejo registrado como é o caso da Sra. Andrea Emmerick. Em seguida o Sr. Roberto Carlos Oliveira de Deus (18-2-104) se apresentou como Subsíndico. Antes da votação a Sra. Presidente esclareceu que o Subsíndico faz parte da comissão de obras composta por todos os 16 (dezesseis) Subsíndicos e esclareceu que o candidato eleito fará um trabalho de parceria com a Gerência da Área e em conjunto com a Gerência Geral e com o Síndico Geral. Fazendo uso da palavra a Sra. Cristine Tubino (18-7-503) reforçou que os Subsíndicos se submetem as deliberações do Conselho e este ao Sindico Geral. Em ato contínuo foi concedida a palavra ao Sr. Roberto Carlos para sua apresentação ao plenário. Em sua parte o Sr. Roberto Carlos ponderou que sua prioridade será a redução de custos uma vez que não observa essa prática na atual gestão. Fazendo uso da palavra a Sra. Patrícia ponderou que despesas como Tv a cabo e Internet foram reduzidas. A despesa mensal referente a Tv a cabo foi reduzida de R$ 460,71 (quatrocentos e sessenta reais e setenta e um centavos) e para R$ 284,90 (duzentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos). A despesa de internet que era R$ 360,00 (trezentos e sessenta reais) para R$ 135,09 (cento e trina e cinco reais e nove centavos). Ainda com a palavra deu conhecimento aos estudos em andamento para reduções de quadro de pessoal e renegociações de contratos. Em ato continuo a Sra. Presidente, membro da comissão que

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - Angra dos Reis RJ

administra a área 18, demonstrou aos presentes, a pedido da Sra. Subsíndica. Fazendo uso da palavra o Sr. Tiago Ferreira (18-1-102) ponderou que as propostas de ambos os candidatos é básica e não observou itens importantes como, por exemplo segurança. Ainda com a palavra levantou a identificação que das 16 (dezesseis) câmeras somente 6 (seis) estão funcionando e citou que o ocorrido com as mangueiras é consequência da existência de "pontos cegos". Em resposta a Sra. Presidente citou que a mão de obra local é pouco qualificada acrescentando que a Administração está buscando treinamento reconhecendo que existem problemas de controle de acesso por interferência dos condôminos que não cumprem as normas existentes. **Encerrados os esclarecimentos realizados a Sra. Presidente colocou o item em votação sendo obtido o seguinte resultado: 19 (dezenove) votos para o Sr. Roberto Carlos Oliveira de Deus (18-2-104) e 20 (vinte) votos para a Sra. Andrea Emmerick (18-7-501) sendo conduzida ao cargo de Subsíndica para o período de mandato que acompanha o mesmo período do Síndico Geral – 26/1/2020.** Sobre o **item 5 por unanimidade foi aprovada a manutenção da atual receita praticada.** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, às 13h45min, solicitando a lavratura da presente Ata, que segue assinada por mim secretário e pelo Sr. Presidente, para os devidos e legais efeitos. Mangaratiba, 7 de Abril de 2018.

Patrícia de Araújo Pessoa
Presidente

Hugo Mattos Nascimento Nóbrega
Secretário

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS
R. Arcebispo Santos, nº 190 – Centro – Angra dos Reis/RJ – CEP: 23.900-160 – CNPJ: 29.831.583/0001-84
Fones: (24) 3365-3148 / (24) 3367-1466
AA242090 088781

Titulo Protocolado no Liv."A5", sob o no 25687, e Registrado no Liv. B69 sob o no 020705 do REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS. Nos Termos do Inc.VII-Art.127, Lei 6.015/73-Reg.Publicos. (Copia arquivada neste Oficio). ANGRA DOS REIS, RJ em 05/06/2018.

ECLX 95472 XWU;
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

EMOLUMENTOS: 140,88
LEIS.....: 54,92
DISTRIB....: 26,94
MUTUA/ACOT.: 0,00
PMCMV.....: 2,57
VALOR TOTAL: 225,31

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - Angra dos Reis-RJ

1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis
João Batista Nascimento
Escrevente
Matr. 94/5274

Condomínio Porto Real Resort - Área 18 (1048)
Rod. BR 101 km 64
SUGESTÃO DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA - 2017/2018

1 - PESSOAL / ENCARGOS	Média Mensal de 2017	Prev. Mensal para 2018	%
Salário	R$ 53.512,64	R$ 57.719,50	7,86%
Encargos Sociais	R$ 13.886,04	R$ 15.421,76	11,06%
Total	R$ 67.398,68	R$ 73.141,26	8,52%

2 - CONCESSIONÁRIAS	Média Mensal de 2017	Prev. Mensal para 2018	%
Energia Elétrica	R$ 31.154,27	R$ 32.040,55	2,84%
Telefone e internet	R$ 502,89	R$ 267,22	-46,86%
Tv por Assinatura	R$ 388,71	R$ 284,90	-26,71%
Gás	R$ 1.185,06	R$ 1.218,77	2,84%
Total	R$ 33.230,93	R$ 33.811,44	1,75%

3 - CONSERVAÇÃO / MATERIAIS	Média Mensal de 2017	Prev. Mensal para 2018	%
Serviço de Dedetização	R$ 1.639,66	R$ 2.350,00	43,32%
Manutenção Elevadores	R$ 6.926,92	R$ 7.772,73	12,21%
Manutenção Portão/Tel	R$ 1.150,42	R$ 1.450,40	26,08%
Manut. CFTV	R$ 2.856,92	R$ 2.952,75	3,35%
Material Manutenção Predial	R$ 9.560,41	R$ 7.200,00	-24,69%
Outras Despesas	R$ 5.055,72	R$ 5.197,28	2,80%
Total	R$ 27.190,05	R$ 26.923,16	-0,98%

TOTAL DE DESPESAS	R$ 127.819,66	R$ 133.875,86
ATUAL EMISSÃO DE COTAS		R$ 140.054,40

SUGESTÃO DE ARRECADAÇÃO	
CONDOMÍNIO	R$ 133.875,86
A arrecadação proposta representa um reajuste sobre a atual cota de:	0,00%

Valor da Cota		
Valor por Cota 2017	R$	486,30
Valor por Cota 2018	R$	486,30

Total de Cotas	288

INADIMPLÊNCIA x COBRANÇA - ÁREA 18 (1048)					
SALDO DEVEDOR ÁREA	R$ -	MÉDIA INADIMPLÊNCIA MÊS		6,43%	
MEDIDAS DE COBRANÇA	PROPOSITURA DE AÇÃO EXECUÇÃO	AÇÃO EXECUÇÃO	COBRANÇA EXTRAJUDICIAL	SERASA	ACORDO
QUANT. UNID. ÁREA	4	4	17	21	3
* Média da Inadimplência calculada com base no ano de 2017.					