Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Porto Real Resort – Área 18 - em 12 de Outubro de 2019.

Aos doze dias do mês de outubro de dois mil e dezenove às 10h30min, em segunda e última convocação, reuniram-se em **Assembleia Geral Ordinária** os Senhores Condôminos do Condomínio Porto Real Resort – Área 18 - situado na Rodovia BR 101 Km64 – Mangaratiba – RJ inscrito no CNPJ sob o n° 06.039.635/0001-89, presentes conforme lista de presenças que antecede esta ata, que passam fazer parte integrante desta Ata, visto que foram 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. Apresentação do cronograma de obras 2019; 2. Discussão para utilização do espaço da lan house; 3. Discussão de normas no RI para utilização da lavanderia; 4. Expor e discutir viabilidade da instalação de geradores para a área 18; 5. Apresentação e sorteio das propostas para concessão do quiosque; 6. Apresentação da prestação de contas.** No horário já mencionado a Sra. Andrea Emmerick (18-7-501), Subsíndica em exercício, que mandou chamar a Assembleia a declarou aberta e perguntou dos presentes quem poderia exercer a função de Presidente. Por unanimidade foi conduzida à função a Sra. Patrícia de Araújo Pessoa (18-4-103) que em ato contínuo convidou a mim, Hugo Mattos Nascimento Nóbrega, para secretariá-la. Preliminarmente foi dado conhecimento de que no ato do início desta Assembleia se fazem presentes 6 (seis) proprietários, 2 procurações, num total de 12 (doze) votos. Iniciando os trabalhos e tratando do **item 1** a Sra. Subsíndica agradeceu a presença dos presentes e fez um breve relato de sua Administração desde sua eleição na AGE de 2016 que ocorreu em função da renuncia do então Subsíndico. Em seguida apresentou ao plenário o Sr. Mauro (Gestor Administrativo da Área 18) e iniciou a apresentação que estará disponibilizada para consulta na administração da área. Demonstrou aos presentes as melhorias realizadas durante o exercício destacando que os recursos que custearam tais procedimentos foram provenientes da utilização de reservas de áreas comuns feitas pelo Condolog, sistema disponibilizado pela BCF Administradora de Bens Ltda. De posse da palavra deu conhecimento de algumas informações do item de discussão do **item 3** que trata da lavanderia. A Sra. Subsíndica lamentou a dificuldade de obter orçamentos para aquisição de

máquinas profissionais e semiprofissionais em atendimento as solicitações dos condôminos uma vez que as unidades da área 18 não dispõe de área de serviço. Relembrou que no início de sua gestão haviam duas máquinas e o quadro atual são de quatro, contudo, ratifico que pela características das unidades citadas anteriormente o uso de máquinas de lavar corresponde a nível profissional/comercial. Diante da importância de uma boa utilização da lavanderia se fez necessário trazer este assunto em Assembleia para a apresentação da proposta da Administração que consiste em limitar o uso da lavanderia em uma vez por semana, por unidade, e em casos de solicitação excedentes, para uso dentro deste período, ser cobrado um valor à definir. Pedindo a palavra a Sra. Tathiana Engelke (18-7-401) ponderou que ao adquirir o imóvel havia o oferecimento do serviço de lavanderia e não concorda com a cobrança. Retomando a palavra a Sra. Subsíndica ratificou, que a administração do Condomínio Porto Real Suítes não possui grupos no whatsapp, que o canal oficial de comunicação da Área 18 no whatsapp é o ADM 18, um canal direto e individual, cujo numero é: 21-986046955. Finalizada a apresentação a Sra. Subsíndica se colocou a disposição para quaisquer esclarecimentos. Tendo o item por encerrado passou-se ao **item 2** onde com a palavra a Sra. Subsíndica argumentou que o espaço destinado a "lan house" não possui histórico de utilização e diante do recebimento de solicitações dos condôminos trouxe ao plenário a proposta de alteração da destinação para: a) espaço de leitura/estudo; b) ampliação do espaço kids. Fazendo uso da palavra a Sra. Presidente ressaltou que não sabia se o assunto deveria respeitar um quórum qualificado. Fazendo uso da palavra a Sra. Tathiana Engelke (18-7-401) corroborou o exposto pela Sra. Presidente quanto ao quórum qualificado,que deveria ser de 2/3 e comentou sobre a real possibilidade de impugnação do item além da Administração ser obrigada a refazer o local como originalmente foi projetado. **Após breves debates a Sra. Presidente colocou o item em votação na cédula rosa sendo alcançado o resultado de 10 (dez) votos para a ampliação do espaço kids e 2 (dois) votos para a criação da sala de leitura/estudo.** Sobre o **item 3** a Sra. Presidente destacou que no ato da compra do imóvel havia a prerrogativa de utilização da lavanderia, porém, com a grande solicitação/uso das unidades locadas os proprietários não encontram espaço para utilização. Ainda com a palavra acrescentou ser contrária a cobrança pela utilização da lavanderia, porém, concorda com a proposta da

Administração e sugeriu que no período de alta temporada a concessão seja de duas utilizações por unidade/semanal. **Após breves debates a Sra. Presidente colocou em votação as seguintes alternativas: Limitada a duas operações por semana. Aprovada por unanimidade. Em seguida utilizando a cédula branca foi colocado em votação o valor a ser cobrado pela utilização excedente ao deliberado: Opção 1 – R$ 15,00 (quinze reais); 2 – R$ 20,00 (vinte reais); 3 – R$ 30,00 (trinta reais). Respectivamente tivemos o seguinte resultado: 2 (dois) votos; 2 (votos); 8 (oito votos).** Ainda sobre este item a Assembleia por unanimidade alterou o texto do RI da lavanderia alterando o prazo para o agendamento para utilização para "uma semana". Antes do assunto do **item 4** a Sra. Subsíndica deu conhecimento de que a área 18 vem solicitando há muito tempo autorização para o fechamento por portão do acesso a praia. Esclareceu que o objetivo não é proibir o acesso dos condôminos, mas sim a identificação e controle de acesso/segurança da coletividade. Em seguida ratificou que o Sr. Síndico geral atendeu o apelo da área. Citou ainda que existem áreas no empreendimento que instalaram portões sem autorização/conhecimento da Administração e lamentou que numa reunião com a comissão de obra, composta por todos os subsíndicos, as áreas 15/16/1/13 votaram contra a instalação do portão. Diante da situação a Sra. Subsíndica citou o parecer jurídico que em sua conclusão respalda a instalação do referido portão porém alertou sobre a autonomia da Administração geral em retirá-lo se assim o desejar. Para que o assunto possa ser retomado junto a comissão de obras e em Assembleia convocada pela Administração geral a Sra. Subsíndica trouxe o assunto à Assembleia para ratificar a intenção da coletividade da área 18. Fazendo uso da palavra a Sra. Presidente deu conhecimento do atual momento de Administração Geral e lamenta a previsibilidade de negativa do Condomínio Geral quanto a aprovação da instalação deste portão. Ainda com a palavra defende que instalar este portão como controle de acesso aos moradores fará com que a Administração interna tenha um controle maior aumentando assim a segurança de todos. Acrescentou ainda que as despesas de portaria/segurança são pagas exclusivamente pela área 18 que arca também com a manutenção do clube e sugeriu a colocação de um controle de acesso no clube da área. Com a palavra a Sra. Tathiana Engelke (18-7-401) ponderou que algumas áreas fecharam o acesso às áreas comuns. Em resposta a Sra. Presidente destacou

negativamente o quórum desta Assembleia. Citou que todos devem comparecer para defender seus interesses. Com a palavra a Sra. Subsíndica solicitará a Administração Geral que seja incluído na próxima Assembleia Geral o item de votação pela instalação do portão da área 18. Em seguida a Sra. Subsíndica solicitou do plenário o posicionamento que por unanimidade corroborou o exposto pela Sra. Subsíndica e pela Sra. Presidente. Em seguida foi proposto e diante da não manifestação contrária a pauta foi invertida para o tratamento do **item 5** e posteriormente a discussão sobre o **item 4**. Ao **item 5** a Sra. Subsíndica citou o resultado de uma pesquisa favorável quanto ao retorno da utilização do quiosque com ressalva para frituras por imersão, atenção para as regras do RI interno e leis nacionais. Seguindo com a palavra a Sra. Subsíndica citou que no primeiro momento foi aberto aos proprietários a exploração, porém não houve interessados. Em função disso a Sra. Subsíndica trouxe o assunto em votação para interessados externos. Fazendo uso da palavra o Sr. Djalma (18-11-201) relatou algumas insatisfações do antigo cessionário do bar da área 18 e sugeriu que o responsável pela exploração do bar esteja isento de cobrança de luz/água. De posse da palavra a Sra. Subsíndica ponderou que a negociação de contratos/isenções pode ser feita buscando o resultado positivo para ambas as partes.. **Retomando a palavra a Sra. Subsíndica abriu ao plenário sugestões de ampliar o prazo para condôminos e surgiu a proposta de que a própria Administração faça a operação, contudo será verificado com o escritório que assessora o Condomínio se há algum impeditivo para tal.** Deliberando sobre o **item 4** o Sr. Jorge (Gerente Geral do empreendimento) apresentou um estudo preliminar sobre os orçamentos para aquisição/instalação de geradores que identificarão a ausência de fornecimento de energia e interromper suas atividades quando do retorno da energia elétrica. Em seguida demonstrou as seguintes opções: a) Suportar áreas comuns: a) Gerastar R$ 328.168,00 (trezentos e vinte e oito mil cento e sessenta e oito reais); b) Multidiesel R$ 390.080,00 (trezentos e noventa mil e oitenta reais); c) Stemac R$ 656.176,00 (seiscentos e cinquenta e seis mil cento e setenta e seis reais). Com a palavra ainda ressaltou que existem outros custos a serem considerados, tais como: infraestrutura, licenciamentos e outros. Em ato contínuo deu conhecimento sobre as opções para que o gerador suporte toda a área comum e as unidades autônomas: a) Supergera R$ 901.500,00 (novecentos e um mil e quinhentos reais); b) Multidiesel R$ 1.048.520,00 (hum

milhão e quarenta e oito mil quinhentos e vinte reais); c) Stemac R$ 1.330.734,00 (hum milhão trezentos e trinta mil setecentos e trinta e quatro reais) e como citada na opção anterior o Sr. Jorge ponderou que existem outros custos que devem ser analisados, tais como: infraestrutura, licenciamentos e outros. Com a palavra a Sra. Subsíndica pontuou que a opção de garantir o funcionamento dos eletrodomésticos/eletrônicos dependeria da unanimidade dos proprietários pois interferiria no Direito de Propriedade. A opção que garantiria a autonomia nas áreas comuns seria mais viável em virtude do não exigência da unanimidade. **Após breves debates a Sra. Presidente destacou que também deve ser estudando/levantada a utilização de energia solar. Em seguida sugeriu a votação da continuidade dos estudos sobre aquisição dos geradores e para a deliberação foi utilizada a cédula de cor azul sendo obtido o seguinte resultado: Sim – 10 (dez) votos e não – 2 (dois) votos.** Sobre o **item 6** o Sr. Walace (Gerente Financeiro) do Condomínio iniciou a apresentação da prestação de contas da área 18 esclarecendo o critério de rateio de energia elétrica/gás/telefone e deu conhecimento de algumas reduções contratuais obtidas através de negociações. Com a palavra a Sra. Subsíndica deu conhecimento da existência do Conselho Consultivo e que na próxima AGO a ser realizada em Janeiro/2020 devem ser eleitos. Finalizada a apresentação a Sra. Presidente colocou o item em votação sendo alcançada por unanimidade a aprovação das contas sendo neste ato dada plena e total quitação às contas da Sra. Subsíndica e da BCF Administradora de Bens Ltda. Nada mais havendo a ser tratado o Sr. Presidente encerrou os trabalhos às 13h30min 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, 12 de Outubro de 2019.

Patrícia de Araújo Pessoa
Presidente

Hugo Mattos Nascimento Nóbrega
Secretário