BCF
ADMINISTRADORA DE BENS

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT – ÁREA 18, 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 10h30min, em segunda e última convocação, os senhores condôminos do Porto Real Resort – Área 18, 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-Aprovação do Regimento Interno; 2-Contratação de Advogado.*** No horário já mencionado o Sr. Altemar Fonseca, representante da Síndica em exercício Apsa – Administração Predial e Negócios Imobiliários S.A., declarou a Assembléia instalada, agradeceu a presença de todos e solicitou dos presentes a colaboração de um condômino para presidir os trabalhos. Devido à ausência de candidatos o Sr. Altemar Fonseca se prontificou a presidir os trabalhos obtendo a aprovação unanime. Em ato contínuo convidou a mim, Hugo Mattos Nascimento Nóbrega, para secretariá-lo quando se procedeu a leitura do edital de Convocação previamente distribuído por cartas registradas e/ou protocoladas. Cumprida as formalidades legais deu-se início aos trabalhos onde o Sr. Presidente passou aos presentes a ausência do subsíndico, Sr. Ed Wilson, por motivos de saúde. Com a palavra o Sr. Altemar Fonseca passou aos presentes o seu desconhecimento do que seria tratado no item dois dessa pauta. Em seguida foi perguntado aos presentes se alguém poderia colaborar com o conhecimento da intenção do Sr. Subsíndico quanto a esse assunto. Diante da unanimidade quanto ao desconhecimento o item dois foi descartado da pauta. Tratando do item 1 o Sr. Altemar Fonseca esclareceu aos presentes que o Regulamento Interno é uma proposta de direitos e deveres. Em ato contínuo o Sr. Altemar Fonseca passou aos presentes o resultado da reunião realizada na última semana com a presença dos representantes da comissão composta por condôminos da área 18, Sr. Altemar Fonseca representando o Condomínio Geral e os representantes da Construtora Efer sobre as pendências de finalização do projeto original do condomínio. Como resultado foi passado que a até a próxima sexta-feira, 30/01/2015, a Construtora Efer retornará com o cronograma das realizações a serem procedidas e tão logo esse relatório seja apresentado o Sr. Síndico, este encaminhará aos condôminos para conhecimento. Em seguida o Sr. Altemar Fonseca fez a leitura da proposta do Regulamento Interno para conhecimento dos presentes fazendo em cada item o devido esclarecimento dirimindo todas as duvidas sobre os itens. Neste momento o Sr. Carlos Frederico (apto. 101 bl. 2) sugeriu que após a leitura de cada item seja colocado em votação ou a devida retificação. Pedindo e fazendo uso da palavra o Sr. Flavio (apto. 404 bl. 9) sugeriu que a unidade inadimplente não tenha direito de alugar as áreas comuns. Em resposta o Sr. Altemar Fonseca informou sobre desconhecer a legalidade deste procedimento. Prosseguindo a leitura da proposta do Regulamento Interno a Sra. Patrícia (apto. 103 bl. 4) sugeriu que o funcionamento das áreas do item 1.21 seja das 9h às 22h. Sendo colocado em votação obteve-se a aprovação unanime sendo este item

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

retificado quanto ao texto. Neste momento o Sr. Augusto (apto. 202 bl.8) questionou sobre o funcionamento das piscinas. Em resposta o Sr. Altemar Fonseca esclareceu que este item também foi tratado na reunião ocorrida com os representantes da Efer, ratificando que assim que for recebido o cronograma das atividades a serem realizadas haverá o encaminhamento aos condôminos. Retomando a palavra a Sra. Patrícia sinalizou quanto à limpeza da piscina reclamando dos hábitos dos moradores. Ainda com a palavra sugeriu uma melhoria na sinalização do horário de seu funcionamento. Com a palavra o Sr. Altemar Fonseca ratificou novamente que na próxima sexta-feira, 30/01/2015, haverá a entrega por parte da Efer do cronograma das atividades a serem procedidas e que este documento será encaminhado aos condôminos. O Sr. Pedro (apt 104 bl. 10) sugeriu a inclusão no item 2.10 o uso de varais horizontais desde que não ultrapassem o limite do guarda-corpo da varanda. Sendo colocado em votação obteve-se a aprovação unanime. Prosseguindo a leitura a Sra. Andreia (apto. 101 bl. 3) solicitou a instalação de dreno para ar-condicionado no item 2.12. Sendo colocado em votação houve a aprovação unanime quanto ao acréscimo da proibição da instação de aparelhos de ar condicionado sem o dreno para escoamento da água. O Sr. Carlos Frederico (apto. 101 bl. 2) sugeriu que no item 2.20 seja acrescido que as unidades autônomas e nas partes comuns haja a proibição. Sendo colocado em votação houve a aprovação unanime. Discutindo sobre o item 3.1 abriu-se um debate sobre a obrigatoriedade do registro em casos de reinicidência de infração no tocante ao cumprimimento e respeito à Lei do Silêncio. Sendo colocado em votação foram obtidos quatorze votos a favor do registro em casos de reincidência e cinco votos contra este procedimento. Prosseguindo os trabalhos, no item 4.7 deliberou-se a alteração da proposta de Regulamento Interno quanto à capacidade de pessoas para cada churrasqueira. Houve a aprovação unanime quanto a retificação para quinze pessoas, incluindo crianças e adultos, para cada churrasqueira. Continuando a leitura no item 5.1 o Sr. Carlos Frederico (apto. 101 bl. 2) sugeriu a inclusão da necessidade de uma licitação para o concessionário utilizar o bar e sua locação seja configurada no caixa da respectiva área dezoito. Prosseguindo os trabalhos o Sr. Carlos Frederico (apto. 101 bl. 2) sugeriu a alteração do texto do item 6.1 para que "seja permitido o estacionamento de um veículo por vaga...". Quanto ao item 6.4 os presentes colocaram em discussão o uso da vaga da garagem. Foi proposto que a unidade possa guardar motocicletas, lambretas, scooter junto com veículos desde que não ultrapassado a delimitação da vaga. Em seguida, por unanimidade, foi aprovado, por unanimidade, que jetsky, barco e demais embarcações não deverão ser guardados nas vagas do estacionamento. Continuando a leitura da proposta de Regulamento Interno, discutiu-se o item 7.2 (uso das Piscinas) onde os presentes solicitaram uma alteração quanto a quantidade de convidados por unidade. Foram apresentadas as seguintes propostas: cinco convidados; três convidados e quatro convidados. Após o item ser colocado em votação para cinco convidados onze votos, para três convidados dois votos e para quatro convidados dois votos. O item 7.3 foi retirado, por maioria dos votos, da proposta deste Regulamento Interno. Neste momento o Sr. Saulo (apto. 302 bl. 12) defendeu a necessidade da apresentação obrigatória do laudo médico para os usuários da piscina. Ainda com a palavra discorda com a deliberação, pela maioria dos presentes, que o guardião de piscina tenha a autonomia de

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
088781 AA007410
Título Protocolado no Liv."A5", sob o no 24215, e Registrado no Liv. B63 sob o no 019233 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 03/02/2015.
EMOLUMENTOS: 122,69
LEIS.....: 41,69
DISTRIB....: 22,19
MUTUA/ACOT.: 12,24
PMCMV.....: 2,25
VALOR TOTAL: 201,06
EATD 97328 TRD:
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
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

impedir e/ou solicitar que o usuário da piscina se retire do local, pois este não possui o conhecimento técnico específico para tal. Prosseguindo os trabalhos por unanimidade foi aprovada a retirada da taxa cobrada no item 8.2 sendo mantida a quantidade de convidados. Quanto ao item 9.1 alterou-se o horário de abertura e fechamento da sala de ginástica para 9h às 21h, sendo que de 08:00 às 16:35 hs. Na presença do Profissional de Educação Física de terça-feira a Domingo, especificando que o usuário que utilizar este espaço sem a presença de um profissional credenciado, assumirá para si a responsabilidade de incidentes e multas aplicadas ao condomínio. Por unanimidade foi aprovado a alteração da idade das crianças que poderão utilizar o Espaço Kids do item 12.1 para 12 anos. Por unanimidade foi alterado o item 13 para Manutenção de Animais. Prosseguindo a leitura da proposta foram sugeridos no item 13.4 que sejam adotados os seguintes procedimentos quanto às infrações deste item: a) notificação, b) advertência c) multa. Sendo colocado em votação obteve-se a aprovação unanime. Devido à leitura do item 14.11 este item foi retificado para o que reza a Convenção Condominial que prevê dois adultos por cômodo nas unidades autônomas. Quanto à leitura do item 15.2 o texto foi retificado para: "A colocação de embarcações, jetsky e similares nas garagens e estacionamentos acarretará a multa equivalente a um salário mínimo federal vigente". Em ato continuo o item 15.3.5 sofreu a retificação quanto ao valor da multa que passará a ser calculado sobre o salário minimo federal vigente, bem como o item 15.7. Em seguida o item 15.8 será retificado passando a ser considerado somente o índice salário mínimo federal. Finalizando o item 16.1 também haverá a disponibilidade deste documento no site do Condomínio. Quanto ao item 16.2 foi retificado que o Regulamento Interno poderá sofrer alterações desde que haja Assembleia Geral Específica respeitando-se o quorum exigido. Sra. Patrícia (apt 103 bl. 4) elogiou a realização desta Assembleia onde obteve-se a aprovação do Regulamento Interno onde todos os presentes foram ouvidos e suas considerações foram respeitadas e colocadas em votação. Retomando a palavra o Sr. Altemar Fonseca ratificou a aprovação unanime do Regulamento Interno ficando este disponibilizado na Internet para conhecimento, consulta e cumprimento. Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, às 15h25min, 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.

Altemar Fonseca
Presidente

Hugo Mattos Nascimento Nóbrega
Secretário