



**ATA ASSEMBLEIA EXTRAORDINARIA DE ELEIÇÃO DE SUB-SINDICO**, do Condomínio Porto Real Resort, sito na Rodovia BR 101 Trecho Rio Santos Km 454, após convocação regular, feita através de correspondência pessoal e direta, aos trinta e um dias ao mês de maio do ano dois mil e quatorze, às 10 horas, na sala de cinema do Club de Tênis, com a presença dos condôminos firmados na listagem em anexo, para tratar da seguinte ordem ao dia:

- a) Eleição do novo síndico;
- b) Assuntos gerais.

A assembléia foi presidida pelo Sr<sup>a</sup>. Livia Pinto Teixeira, Gerente de Condomínios da APSA, que é a síndica do Condomínio, que deu por abertos os trabalhos, convidando a condômina Christine Tubino para secretariar. A Sra. Livia se apresentou dizendo que não era a Síndica e sim a Gerente de Condomínio APSA. Explicou como está sendo cobrada a taxa de condomínio: uma taxa referente ao Condomínio Geral, no valor referência, R\$ 180,62 (cento e oitenta reais e sessenta e dois centavos) que inclui pagamentos de funcionários administrativos, parte viária, portaria, manutenção e contratos. A taxa de Condomínio por cada área, que no caso da Área 18, Porto Real Suítes, inclui os 04 funcionários, portaria, gás, elevador e manutenção tal como, lâmpadas das áreas comuns em reposição, etc. O Sr. Ed e Sra. Christine questionaram sobre o item 'contratos e contratações de funcionários, enfatizando que nem havia sido decidido se teríamos portaria ou portão eletrônico e já foi instalada e aberta a portaria da Área 18. A Sra. Livia explicou que, em função da Área 4 ter deliberado que não queria mais a portaria, foram aproveitados os funcionários e remanejados para a portaria da Área 18. Todos os presentes se manifestaram contrários a este aproveitamento, uma vez que, pode gerar passivo trabalhista para a Área 18. A Sra. Christine alertou que jamais poderia ter sido feito desta forma, dizendo que foi cometido um erro gravíssimo, em se tratando de administração de RH, uma vez que a administração do Condomínio está passando, para a Área 18, um passivo trabalhista que não é referente a esta Área. A Área 18 está começando agora e as suas contratações tem que ser realizadas a partir da sua incorporação ao Condomínio Porto Real, evitando passivo trabalhista anterior a sua incorporação. A Sra. Livia afirmou que a Área 18 não ficará com o passivo trabalhista e que estes encargos, seriam da Área 4, caso a opção seja por não ter a portaria e sim o portão. Foi votado e aclamado por maioria absoluta, da plenária, o pedido de orçamento para instalação de um portão eletrônico fechado e alto, tipo entrada de garagem, que funcionará com 'Tag', cartão que vai liberar a entrada de um veículo por unidade de apartamento e, dois veículos para os proprietários das coberturas, conforme contrato de compra e venda dos apartamentos. Este portão deve ser sincronizado com a cancela a ser instalada na saída para praia. Segundo a Sra. Livia, esta, já foi cotada e encomendada. Fica registrado que o representante da EFER Construtores, que possui 30 unidades no Condomínio, não compareceu a Assembléia. Foi relatado um problema que os proprietários tiveram com o aquecedor solar de água e



perguntado, com quem está a garantia destes equipamentos e a garantia de manutenção dos mesmos. A Sra. Livia explicou que a garantia está com a manutenção da EFER construtores e, que o Condomínio do Porto Real Resort vai colocar um técnico para ser treinado sobre o funcionamento e manutenção destes aquecedores solares. Sra. Livia relatou que na quinta-feira, 29 maio foi realizada uma reunião com representantes da EFER, onde foi redigida uma Ata e todos os presentes assinaram. Os proprietários manifestaram interesse em ver o conteúdo desta Ata e a Sra. Livia se propôs em disponibilizar. Foi perguntado se a Área 18 já foi considerada entregue e se há o habite-se. A Sra. Livia respondeu que não. As obras da Área 18 não foram consideradas entregues ao Condomínio Porto Real Resort e, que será entregue por etapas, sendo focada como prioridade a piscina, depois a área social e por ultimo a equipe da construtora Efer vai passar por todos os blocos revisando e fazendo os retoques que faltam, tipo pintura de corredores, colocação de vidros, etc. A Sra. Livia disse, que foi informada pela Efer que o Porto Real Suítes já possui o Habite-se, mas que ela ainda não possui este documento em mãos. A Sra. Livia enfatizou que haverá uma Comissão, liderada pelo setor de Infraestrutura, com Sr. Sérgio Brandão, o subsíndico a ser eleito e um engenheiro da APSA para receber as obras da Área 18. A Sra. Livia relatou que recebeu a conta de luz das áreas comuns dos prédios da área 18, a ser paga no mês maio com um valor total de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e com muita disparidade entre os valores atribuídos a cada bloco. A Sra. Livia exemplificou que o bloco 9 apresentou um valor de R\$ 831,90 (oitocentos e trinta e um reais e noventa centavos) e o bloco 2 o valor de R\$ 3.932,00 (três mil, novecentos e trinta e dois reais). Ela informou ainda que a EFER retirou a conta da sua competência, e inseriu o nome do Condomínio Porto Real Resort sem aviso e anuência prévia do mesmo. Após uma vistoria realizada pela administração do Condomínio Porto Real Resort, ficou constatado que a luz da obra está ligada nos quadros de energia dos prédios. A EFER já foi notificada pelo condomínio a pagar 80% do valor total da conta do mês de maio e o restante será rateado entre os proprietários. Foi relatado pelos proprietários e pelos moradores que à noite não há luz ligada nas portarias e nas garagens. Foi relatado ainda que em vários dias a luz fica o dia todo ligada, enfatizando a necessidade de ter uma supervisão disso para a redução dos custos além de também atender as necessidades dos moradores. Com relação à obra realizada pela Efer Construtores, na Área 18, a ser entregue ao Condomínio Porto Real Resort, foi informado que: a piscina falta uma licença para funcionamento, esta licença é dada pelo Corpo de Bombeiros e que deverá ser encaminhada por uma empresa que a Efer terceirizou para fazer a piscina e a casa de máquinas. A Sra. Livia relatou ainda que na semana anterior o proprietário desta empresa veio retirar os equipamentos por conta da falta de pagamento por parte da Efer e que, depois de conversar com o pessoal da Infraestrutura ele manteve todos os equipamentos e está negociando com a construtora. Relatou também que a entrega do clube será em junho de 2014. Quanto ao mobiliário, a Sra. Livia informou que acredita que a construtora Efer vai cumprir com o que foi descrito nos contratos realizados com os moradores. A Sra. Livia relatou que ao longo do mês de junho será realizada uma vistoria detalhada em todos os blocos, identificando as conformidades e não conformidades. Informou ainda que esta



vistoria estará sob supervisão do Sr. Sergio Brandão, que possui experiência em relação à Infraestrutura. Foi quando o Sr. Ed sugeriu o acompanhamento de um perito pra que estivéssemos salvaguardados da memória original do projeto e da obra realizada, levantando todos os itens que faltam e as não conformidades para o efetivo recebimento das obras restantes da Área 18. A Sra. Livia informou que a APSA pode encaminhar um engenheiro sem adicional ao Condomínio. Entretanto, o Sr. Sergio Varejão, proprietário do bloco 4 e presente na reunião, se colocou a disposição pra acompanhar esta comissão que vai receber a obra, uma vez que ele informou ser ele um Perito. O Sr. Sérgio Varejão informou ainda que este acompanhamento ele faria sem qualquer cobrança. Ao ser sugerido pelo condômino Sr. Alexandre Vitorino, que ele participasse sim, não de vistoria e sim de uma Perícia. O Sr. Sérgio Varejão informou que poderia realizar um acompanhamento de tal perícia, mas que indicaria outro colega para assinar esta perícia. Ao final deste assunto foi realizada uma votação e por maioria de votos da plenária ficou decidido que, seria pago o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que foi apontado pelo próprio Sr. Sergio Varejão, a título de perícia a ser realizada por ele e assinada pelo seu colega indicado. O proprietário Sr. Antonio Gomes, do bloco 7, sugeriu que, no caso de contratação de uma perícia desta natureza, fosse realizada uma busca junto ao CREA a indicação, por parte deste órgão, de um perito e do levantamento do valor a ser pago. Entretanto, a idéia foi rejeitada pela plenária. Desta forma, o Sr. Antonio Gomes, no final da reunião solicitou que constasse em Ata que fosse realizada uma verificação junto à convenção do Condomínio Porto Real Resort se há necessidade de levantamento de um mínimo de cotações para realização de quaisquer tipo de serviços ao Condomínio Porto Real Resort, uma vez que uma perícia como está, pode ser fundamental para futuras comprovações, em caso de qualquer tipo de cobrança judicial. O Sr. Ed sugeriu que esta avaliação de conformidades ou não conformidades, previamente já agendada para o dia 02 de junho, fosse alterada, para que a Efer possa ser notificada de que esta vistoria será realizada concomitantemente com o acompanhamento de um engenheiro representante dos moradores, mais o engenheiro da APSA. O Sr. Sérgio Varejão pediu a palavra e enfatizou a necessidade de ter um perito, mesmo, porque no caso de discussões futuras, o condomínio Porto Real Resort terá respaldo do perito Sr. Kur Ton Housen e do Sr. Sérgio Varejão como assistente técnico. Na vistoria será realizada uma Perícia Preventiva, com análise dos pilotis dos prédios. O Sr. Lincoln, do bloco 1, sugeriu o acompanhamento por parte de alguns proprietários e o Sr. Sergio Varejão, discordou, alegando que, na maioria das vezes, isto atrapalha e dificulta a perícia, podendo inclusive aumentar os valores a serem cobrados. O Sr. Pedro, proprietário do bloco 3, alertou para a diferença entre vistoria e perícia. A Sra. Livia destacou dois pontos importantes a serem vistos nesta perícia: a estrutura e a segurança na construção dos prédios. A Sra. Livia pediu para que a Assembléia ainda discutisse os assuntos do Condomínio e fez considerações a respeito das funções do Subsídico: filtrar necessidades da Área 18; viabilizar 03 orçamentos antes de realizar obras; passar para o Condomínio que irá efetuar a aquisição e repassar os custos aos Condôminos. A plenária continuou tentando discutir o assunto da perícia e a Sra. Livia disse claramente a todos

ed  
Livia



que esqueçam a EFER. A Plenária imediatamente rejeitou dizendo que não, que a Efer tem suas responsabilidades em contrato com todos os presentes e que deve sim, ser responsabilizada por tudo aquilo que não vier a cumprir contratualmente. O Sr. Ed levantou a questão de não ter conseguido levantar as prioridades e realizar as reuniões por não ter tido acesso aos contatos dos condôminos e que isto dificultou tudo. A Sra. Livia respondeu que a posição do Conselho foi de repassar os contatos somente ao subsíndico e por isso a importância desta eleição. Antes da votação para subsíndico, foi levantado o nome da Sra. Christine Tubino, por ser moradora permanente do bloco 7. Entretanto, ela declinou da indicação de seu nome a ser votado na eleição de subsíndico. Desta forma, como só o Sr. Ed, do apartamento 101 do bloco 12, se colocou a disposição para ser o subsíndico, este foi aclamado por unanimidade como subsíndico do Porto Real Suítes, Área 18 do Porto Real Resort. A Sra. Livia fez uma retrospectiva geral da reunião enfatizando que seria remarcada a data da vistoria da obra com a Efer Construtores, pois o Sr. Ed já faria a Notificação Oficial com nova data e repassaria para a Sra. Livia que providenciaria a entrega da notificação no escritório da obra da área 18 do Condomínio. Informou ainda que esta vistoria seria realizada com o Sr. Sergio Brandão da Infraestrutura do CPRR, com o perito indicado pelo Sr. Sergio Varejão, e, este último como assistente Técnico, acompanhados pelo engenheiro da APSA para garantia e segurança de todos. O Sr. Márcio, proprietário do BI 7 questionou se a EFER vai fornecer todos os documentos e plantas necessários para balizar esta vistoria e perícia. A Sra. Livia diz que acredita que sim e que inclusive já tem alguns documentos em mãos. Foi perguntado ao Sr. Sergio Varejão o prazo desta perícia e ele respondeu que inicia dentro de 10 dias e que entrega em 30 dias. Ficou acertado que o pagamento de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) referente aos honorários da perícia será efetuado depois da entrega final do Laudo Pericial e que este Laudo será divulgado aos proprietários. O Sr. Sergio Varejão ressaltou que ele se reportará ao subsíndico, Sr. Ed Oliveira. A Sra. Livia ressaltou que, com este Laudo o Condomínio Porto Real Resort estará resguardado para possíveis ações judiciais futuras. A Sra. Livia divulgou o e-mail [Infra@cpr.com.br](mailto:Infra@cpr.com.br) para qualquer solicitação referente a problemas de manutenção na área de infraestrutura e que o contato é o Sr. Sergio Brandão, funcionário do CPRR. Em relação as questões da cobrança do condomínio a Sra. Livia informou que o custo dos 4 funcionários da portaria, entre salários e encargos, é de R\$ 9.898,95. (nove mil, oitocentos e noventa e oito reais e noventa e cinco centavos). Desta forma, o assunto portaria ou portão voltou a pauta e o Sr. Heleno sugeriu manter a portaria só com segurança e abrir nos feriados e época de férias. Os moradores e proprietários que mais freqüentam, não concordaram. Ao colocar em votação, novamente o assunto da portaria, o Sr. Antonio Gomes, do Bloco 7, exaltado, pediu a palavra e perguntou a todos os presentes como votar algo quando não se sabe o custo operacional da Área 18. Em seguida o Sr. Antonio Gomes perguntou a Sra. Livia qual o custo operacional da Área 18 e perguntou se algum dos presentes tinha conhecimento deste valor. A Sra. Livia então iniciou a explicação: 4 faxineiros, sendo 1 para cada 3 blocos, são 8 mil, divididos por 288 cotas que tem a área 18; R\$ 9.898,90 da portaria; R\$ 4.500 contrato de manutenção dos elevadores;

*[Handwritten signature]*



R\$ 25.000,00 da conta de luz das áreas comuns; - R\$ 7.500 de recarga de gás; Do CPRR no geral: 50% manutenção é paga pelos prédios e os outros 50% pelo condomínio geral, e 100% da limpeza predial é paga pelos 43 prédios e que a folha de pagamento com seus encargos é de R\$ 232.000,00. O Sr. Antônio concluiu dizendo que é um absurdo o custo deste condomínio uma vez que a área comum ainda nem foi entregue e a conta já está por demais elevada. A Área 18 apresenta pouca coisa em funcionamento e o custo já está muito elevado. O Sr. Antonio Gomes então solicitou que se faça uma avaliação junto à conta de energia elétrica visto que esta apresenta um peso significativamente elevado no custo operacional da Área 18. Com relação a esta conta de luz das áreas comuns, o Sr. Luis, do bloco 1, relatou que este aumento deve-se ao fato de que alguns proprietários de coberturas realizaram ligações sem prévia autorização do Condomínio das suas jacuzis na tubulação do aquecedor solar, afim de ter água quente nas banheiras e, que a perícia tem que levantar isso e os proprietários que fizeram essas ligações venham a arcar com estes valores excedentes, bem como do custo da retirada destas ligações que possam estar prejudicando os demais proprietários com excesso na conta de energia elétrica das áreas comuns. Questionada pelo Sr. Márcio, proprietário do Bloco 7, sobre a instalação do portão e os prazos de funcionamento desse sistema, a Sra. Lívia afirmou que vai colocar os porteiros da área 4 de Aviso Prévio, sem ônus para a Área 18 e que o CPRR vai implantar o sistema de portão no prazo de 30 dias. A Sra. Lívia comunicou ainda que o Clube do CPRR irá entrar em reforma geral a partir de agosto e que permanecerá fechado durante o período das obras de reforma, abrindo depois já com a implantação de catracas eletrônicas que serão implantadas também na piscina oceânica. A Sra. Luviana, do Bloco 4, perguntou o porque do pagamento da cota de 01/14 se na reunião do dia 26 de março ficou acertado que não seria cobrado dos moradores da Área 18 os meses de janeiro e fevereiro, uma vez que os serviços de limpeza, manutenção e energia elétrica das partes comuns estavam ainda sob tutela da Efer Construtores e o Condomínio Porto Real Resort somente assumiu a Área 18 a partir de abril de 2014. A plenária unânime informou que não concorda com o pagamento das cotas condominiais dos meses de janeiro, fevereiro e março. Em seguida, o Sr. Alexandre Victorino lembrou que possui a gravação desta reunião e que nesta ficou acertado que os proprietários da Área 18 começariam a pagar as suas respectivas taxas condominiais a partir da efetiva incorporação desta Área ao condomínio Porto Real Resort que ocorreu em abril de 2014. Em seguida o Sr. Alexandre Victorino solicitou a Sra. Lívia que respondesse se ela garantia aquilo. A Sra. Lívia respondeu que não podia garantir e leu o Artigo 63 da Convenção que informa: Após entrega, todos os condôminos passarão a contribuir com o pagamento da taxa condominial para a prestação dos serviços. Em seguida o Sr. Alexandre Victorino concluiu que os serviços só passaram a ser prestados, para a Área 18, a partir de abril de 2014. O Sr. Rodrigo, do bloco 9, enfatizou que foi combinado uma coisa e não estão cumprindo o combinado. Estão cobrando janeiro quando ficou definido que seria cobrado a partir de abril. O Sr. Rodrigo também falou que a portaria somente seria cobrada após a votação da necessidade da implantação ou não da mesma na Área 18. A Sra. Lívia disse que não poderia se comprometer



porque a decisão foi do Conselho. Que esta decisão não lhe cabia, uma vez que, ela é somente a representante da APSA. Todos os proprietários da Área 18, presentes à Assembléia, solicitaram uma convocação de Reunião com o Conselho, já que a definição sobre este assunto cabe a eles. O Sr. Alexandre Victorino disse à Sra. Livia que os moradores da Área 18 reivindicam um representante, da Área 18 no referido Conselho de Administração. A Sra. Livia ouviu e ressaltou a esta relatora a importância de constar em Ata esta reivindicação. Ainda em relação ao não pagamento dos meses de janeiro, fevereiro e março da taxa condominial, os proprietários do Porto Real Suítes relataram os inúmeros constrangimentos que foram submetidos durante estes meses por funcionários do CPRR. Vários relatos de constrangimentos nas dependências do clube, como a impossibilidade de freqüentar o mesmo e de serem 'invisíveis', de terem os seus prédios chamados de 'pombal', de terem sido convidados a se retirar da área da piscina nos meses anteriores a abril/2014. Todos os presentes a Assembléia entendem como descabida a cobrança da taxa condominial dos meses anteriores a abril de 2014. Solicitaram o registro de que, por parte dos moradores da Área 18, ficou suspenso o pagamento deste boleto 01/2014 aguardando a posição da Reunião com o Conselho do CPRR. Ao encerrar a Reunião a Sra. Livia apresentou o Sr. Rafael que desde o início acompanhou a reunião. O Sr. Rafael estava ali para apresentar uma proposta de operação de locação dos imóveis do Porto Real Suítes, Área 18, no sistema de "POOL". Ao apresentar-se como operador de um "Pool" de locação, o Sr. Antonio Gomes, proprietário do bloco 7, esclareceu a todos os presentes que a Efer Construtores enviou uma carta a todos os proprietários em setembro de 2013 para que os interessados que quisessem fazer parte desse "Pool" participassem daquela. O Sr. Antonio Gomes informou ainda que nesta reunião de setembro de 2013 apenas 08 proprietários manifestaram interesse. O Sr. Antonio Gomes ainda destacou que, de acordo com o contrato assinado por cada proprietário, o "Pool" de locação somente poderá ser instalado se no mínimo 30% dos proprietários manifestarem interesse e, que esta fase já tinha sido passado seu tempo e que, no seu entendimento este assunto, não deveria ser retomada. O Sr. Rafael percebeu o desinteresse dos proprietários e, tentou agendar outro momento para exposição das vantagens do "Pool" de locação, quando a maioria dos presentes já se retiravam.

Nada mais havendo a tratar, a síndica agradeceu a colaboração de todos durante sua gestão e a presença de condôminos à Assembléia, dando-a por encerrada.

Eu, Christine Tubino, secretária, lavrei a presente ata que, depois de lida e aprovada, por mim, pelos demais presentes que o desejarem, devidamente assinada.

Christine Tubino

Livia Teixeira