

# 13º Ofício de notas

TABELIÃO Luiz Fernando C. de Faria

SUBSTITUTO Jaques Rezende Faria

AV. RIO BRANCO 135 3º ANDAR • RIO DE JANEIRO

TELS 252 1611 • 224 8423

## C E R T I D A O

ESCRITURA DE	DECLARATÓRIA DE DESTINAÇÃO DE ÁREAS E OUTRAS
OUTORGANTE	PORTO REAL INVESTIMENTOS S/A E OUTROS
OUTORGADO	
INTERVENIENTE	
ESCREVENTE	JAQUES FARIA
LIVRO	2664
FOLHAS	081
DATA	18,12.98

*República Federativa do Brasil*



# Cartório Cabral

Rua Coronel Moreira da Silva, 155 - Telefone: 789-1578

Município de Mangaratiba

Estado do Rio de Janeiro

*Dr. Rubem Cabral*  
Tabelião

Outorgante (s)

---

Outorgado (s)

PORTO REAL INVESTIMENTOS S/A E OUTROS

---

MATRÍCULA  
297FICHA  
1PROTOCOLO  
31.991

## Registro da Escritura Declaratória de Destinação Uso de Áreas e de

Assunção de Obrigações e regras de vizinhança, lavrada no 13º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, no Livro nº 2.664, fls. 081, ato nº 09, na forma abaixo: .....



**S A I B A M** quantos esta virem que no ano de mil novecentos e noventa e oito, aos 18 (dezoito) dias do mês de dezembro, nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, perante mim **JAQUES FARIA**, Tabelião Substituto do 13º Ofício de Notas, que tem sede na Av Rio Branco, n. 135 – 3. Andar, compareceram partes entre si justas e contratadas, como outorgantes e reciprocamente outorgados, doravante neste instrumento designados contratantes, ou cada qual por sua razão social ou nome, **A) PORTO REAL INVESTIMENTOS S.A.** com sede em Mangaratiba, RJ, na BR-101 (trecho Rio-Santos) KM 454 antigo KM 64, inscrita no CGC/MF sob o n.º 39.469.291/0001-05; **B) PORTO REAL FOMENTO S.A.** com sede em Mangaratiba, RJ, na BR-101, (trecho – Santos) KM 454 antigo KM 64, inscrita no CGC/MF sob o n.º 74.116.435/0001-32; **C) HOTEL RESORT PORTO REAL S.A.** com sede em Mangaratiba, RJ, na BR-101, (trecho Rio – Santos) KM 454 antigo 64, inscrita na CGC/MF sob o n.º 74.116.443/0001-89; **D) MARINA PORTO REAL S/A**, com sede em Mangaratiba, RJ, na BR-101, (trecho Rio – Santos) KM 454 antigo 64, inscrita no CGC n.º 74.116.450/0001-80, todas neste ato representadas por seus Diretores, **Ney Fontes de Melo Távora**, brasileiro, casado, engenheiro, identidade 16.678-D CREA – 5a Região, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Filadelfo de Azevedo, nº 200, e **Rafael Azevedo Campello**, brasileiro, casado, engenheiro, identidade SSP/MG nº 79246, CPF n.º 245.388.336-49, com escritório na Rodovia BR-101, KM 454 antigo KM 64 (trecho Rio – Santos) Mangaratiba; **E) NEY FONTES DE MELO TÁVORA**, acima qualificado, e sua mulher **ANA LUIZA E SILVA DE MELO TÁVORA**, professora, identidade 2017228 IFP, CPF 175.256.837-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Filadelfo de Azevedo, nº 20, os presentes reconhecidos como os próprios de acordo com os documentos que me exibiram, do que dou fé, bem como de que da presente será enviada comunicação ao distribuidor competente, dentro do prazo legal. Pelos contratantes me foi dito o seguinte: Considerando que as primeira, segunda, terceira e quintos **contratantes** respectivamente **PORTO REAL INVESTIMENTOS S.A**, **PORTO REAL FOMENTO S.A**, casal de **NEY FONTES DE MELO TÁVORA**, são proprietários e legítimos possuidores de várias frações ideais da área “C”, situada no Km 454 antigo 64 da Estrada BR-101 (Rio – Santos) em Nossa Senhora da Conceição de Jacareí, no 3º Distrito do Município de Mangaratiba, às quais se vincularão várias edificações que se constituirão nas unidades autônomas correspondentes a apartamentos e casas que formarão o Condomínio **Porto Real Resort**. Considerando que a terceira contratante **HOTEL RESORT PORTO REAL S.A**, é proprietária, além de outros, de várias frações ideais que se vincularão as unidades autônomas da edificação que se constituirá, para fins de exploração comercial, no “**Porto Real Resort Suites**”, integrante do Condomínio **PORTO REAL RESORT**. Considerando que a **MARINA PORTO REAL SA** é senhora e legítima possuidora da área “**B**” e “**B-1**” e outras lindeiras e estas, também situadas no Km 454, antigo 64 da Estrada BR-101 (Rio-

MATRÍCULA  
297FICHA  
1vPROTOCOLO  
31.991

§ Santos) em Nossa Senhora da Conceição de Jacareí, no 3º Distrito do Município de Mangaratiba, na qual pretende ela, levar a cabo a construção e implementação de uma Marina, com alojamento para barcos, vagas molhadas para barcos, um yacht clube, um restaurante shopping, áreas comerciais para apoio de atividades náuticas, áreas de lazer, estacionamento de veículos, área para possível edificação de hotéis e apart-hotéis e heliponto. Considerando que a mesma **MARINA PORTO REAL SA** é proprietária da área "A", e outras contíguas a esta, também situadas no Km 454, antigo 64 da Estrada BR-101 (Rio-Santos) em Nossa Senhora da Conceição de Jacareí, no 2º Distrito do Município de Mangaratiba, a montante da BR-101 citada, que são áreas inteiramente arborizadas, parte da Mata Atlântica e através da qual será canalizada a água que irá servir ao **CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT** e a **MARINA PORTO REAL**, sendo ainda respiradouro natural das áreas circunvizinhas. Considerando ainda que, cada uma das contratantes, foi constituída com a finalidade precípua de implementarem, juntamente com o casal quinto contratante, a criação de um **RESORT**, resultado da soma dos empreendimentos que cada qual se propõe de per si, resolvem celebrar este instrumento pelo qual se declara e se contrata o que nele se contem, como a seguir: **1. DA DESTINAÇÃO DAS DIFERENTES ÁREAS: 1.1. ÁREA "C": 1.1.1.** A área "C" é destinada a, nos precisos termos da Lei 4591/64, constituir-se em um condomínio de casas e edifícios e ainda de partes comuns, nas quais, serão construídas edificações a serem denominadas "Clubes", com as designações de "**Porto Real Tennis Club**" e "**East Coast Club**", para uso dos condôminos, que serão seus proprietários em comum. **1.1.2.** Na mesma área "C" e fazendo parte do Condomínio referido, serão construídos dois edifícios para a exploração do "**Relais Costa Marinha**" e do "**Porto Real Resort Suites**" que poderão ser utilizadas para hospedagem temporária com pacto comercial. **1.1.3.** O Condomínio terá a designação de Condomínio Porto Real Resort. **1.2. Área "B": 1.2.1.** As áreas "B", "B-1" e B2 e lindeiras, todas sujeitas a serem desmembradas, são destinadas a Construção de obras de infra-estrutura e de edificações que se propõem a constituírem-se, dentre outras possíveis de serem implementadas, em cais e pier para atracamento de embarcações, edifícios para guarda de embarcações, estacionamento de veículos inclusive em edifício próprio para tal, edificações residenciais, hotéis, área de convívio social, com piscinas, saunas, um bar e um restaurante, podendo, ainda se acrescer um shopping e edificações comerciais, e ainda com previsão para um **Heliponto**. **1.2.2.** Tais edificações constituir-se-ão em uma Marina a ser designada **Marina Porto Real**. **1.3. Área "A": 1.3.1.** A área "A" e lindeiras são destinadas, dentro da concepção paisagística dos empreendimentos referidos a resguardar suas características, quer quanto ao paisagismo propriamente dito, quer quanto a função de pulmão daquelas áreas, vez que é totalmente arborizado e parte da Mata Atlântica, certo ainda que de lá virá a água que abastecerá o **Condomínio Porto Real Resort** e a **Marina Porto Real**.

**2. DA ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES PELAS CONTRATANTES: 2.1** As contratantes para melhor viabilizar os empreendimentos, de acordo com os estudos feitos e necessidades constatadas, resolveram firmar as seguintes obrigações: **2.1.2.** A contratante **Marina Porto Real SA**, como proprietária da área "A", em que pese o direito de vizinhança da área "C", obriga-se a instituir naquela área, e em suas áreas lindeiras, se necessário, servidão perpétua de passagem de água, em favor da área "C", assim que solicitado pela contratante proprietária da área "C", **Porto Real Resort S/A**, e esta constituir idêntica servidão em favor das

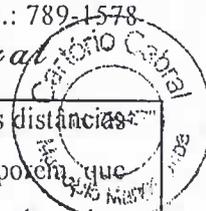
-- MATRÍCULA  
297FICHA  
2vPROTOCOLO  
31.991

do **Porto Real Resort**, estarão sub-rogados nas obrigações ora assumidas. **4.1.4.** que é princípio básico e fundamental do objetivo proposto, a melhor facilidade no atendimento da melhor qualidade ao usuário do complexo de serviços oferecidos. **4.1.5.** relativamente a destinação que será dada as edificações que se constituirão no **Relais Costa Marina** e no **Porto Real Resort Suites**, suas proprietárias a **Hotel Resort Porto Real S.A.**, e **Porto Real Fomento SA**, deixam ressalvado que, embora tenham declarado tal destinação, que é a programada, admitem a possibilidade de, na ocorrência de eventos que impossibilitem, inviabilizem ou desaconselhem tal destinação, ficam de tal desobrigadas, podendo dar a destinação que melhor lhes aprouver àquelas edificações, inclusive aliená-las total ou parcialmente. **4.2.** decorre, pois, a necessidade da assunção das seguintes obrigações, que elegeram os contratantes para maximizar o objetivo que resulta do que foi narrado: **4.2.1.** quanto ao "**RELAIS COSTA MARINA**". **4.2.1.1.** A contratante **HOTEL RESORT PORTO REAL SA**, se obriga a dar preferência, nas reservas para hospedagem no "**Relais Costa Marina**", independentemente da estação, aos convidados ou pessoas indicadas pelos condôminos do **Porto Real Resort**, estendida esta preferência, inclusive aos próprios condôminos, de acordo com as normas a serem estabelecidas pela administradora do **Relais**. **4.2.2.** quanto a **MARINA PORTO REAL**: **4.2.2.1:** a contratante **MARINA PORTO REAL SA** se obriga a dar preferência na locação das vagas para guarda de embarcações, aos condôminos do **Porto Real Resort**, nas mesmas condições contratuais em que serão oferecidas a terceiros. **4.2.2.1.1.** a preferência assegurada aos condôminos do **Porto Real Resort**, está sujeita as seguintes restrições: a) a que a reserva seja feita na mesma ocasião da aquisição pelo condômino de sua unidade no condomínio **Porto Real Resort**. b) a entrega da vaga ao condômino será feita, no mínimo, dentro de 12 (doze) meses a contar da data da reserva, respeitado cronograma de construção da **Marina Porto Real**. c) ficam ressalvadas as impossibilidades técnicas quanto as características da embarcação e da vaga pretendida pelo candidato à locação, desde que devidamente comprovadas. d) será sempre respeitado o limite de 70% do número de vagas secas e do número de vagas molhadas existentes, para locação aos condôminos, de vez que 30% delas poderá ser destinado a locação para não condôminos. **4.2.2.2.** Obrigam-se ainda a **MARINA PORTO REAL SA** e o **CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT**, a firmarem convênio visando ao atendimento dos condôminos deste último nas dependências da primeira, desde que por ela credenciados. **4.2.2.3.** Os condôminos do **Porto Real Resort**, em virtude do convênio a ser firmado, poderão ser credenciados a frequentar as dependências da **Marina**, usufruindo do que lhes pode oferecer o "**Marina Club**", seu bar e seu restaurante, mediante o pagamento de taxa a ser fixada no convênio. **4.2.3.** Quanto ao **CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT**: **4.2.3.1** Obrigam-se os contratantes **PORTO REAL INVESTIMENTOS S.A.**, **PORTO REAL FOMENTO S.A** e o casal **NEY FONTES DE MELO TÁVORA**, e seus sucessores, futuros tomadores das unidades do **Condomínio Porto Real Resort**, a receber em suas áreas comuns, inclusive seus clubes, o hóspede do "**RELAIS COSTA MARINA**" e "**REAL RESORT SUITES**" desde de que, pelas respectivas gerências, devidamente credenciado. **5.** Dos serviços e atividades comerciais: **5.1.** O Resort não prescinde da prestação de vários serviços e atividades mercantis que atendam desde as necessidades básicas ao maior conforto dos condôminos do **Condomínio Porto Real Resort**, os que tiverem a posse legítima das unidades, os

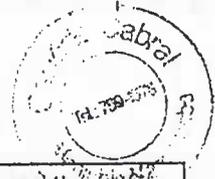
MATRÍCULA  
297FICHA  
2PROTOCOLO  
31.991

áreas B, B1, B2 e lindeiras, tudo de acordo com estudos e plantas a serem apresentados na ocasião, em contrapartida a **Porto Real Investimento SA**, **Porto Real Fomento SA**, **Hotel Resort Porto Real SA** e o casal de **Ney Fontes de Melo Távora**, obrigam-se a, assim que solicitados, instituírem na área "C", onde se situará o **Condomínio Porto Real Resort**, em favor da área "B", onde se situará a **Marina Porto Real**, duas servidões perpétuas de passagem, uma que permitirá um segundo acesso da **BR-101** para a Marina e outra que permitirá o acesso de usuários da Marina à Praia Alta, conforme planta a ser apresentada na ocasião.

**2.1.3.1.** A Marina Porto Real participará de todos os custos relativos a manutenção de tais servidões. **2.1.4** Que toda e qualquer necessidade referente a composição ou reorganização das áreas ou instituição de servidões, será prontamente atendida pelos contratantes em favor de qualquer um deles. **2.1.4.1** Incluem-se **exemplificativamente**, dentre as servidões que se presume desde já como necessárias além das acima mencionadas, as pertinentes aos seguintes serviços, esgoto, luz, força, telefone, cabeamento de tv e rádio. **3. DA INSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE USO:** **3.1.** Por todo o exposto, a contratante Marina Porto Real SA, institui como instituído tem, em favor do **Condomínio Porto Real Resort**, direito real de uso, sobre a parte da ideal de 2/3 (dois terços) de toda a área "A", com as seguintes condições: **3.2.** O direito de que trata esta cláusula é por tempo determinado, ou seja, pelo período de 5 (cinco) anos, a contar da entrega da última das unidades autônomas que compõem o **Condomínio Porto Real Resort**. **3.3.** O direito em causa poderá ser renovado por um novo prazo a critério da instituidora, **Marina Porto Real SA**. **3.4.** O direito instituído, não o é em caráter gratuito, mas sim oneroso, eis que devido a sua extensão, a área "A" necessita ser guardada continuamente, e por isso obrigam-se os atuais proprietários do **Condomínio Porto Real Resort** assim como os futuros adquirentes das suas unidades autônomas, durante a vigência do direito instituído, a arcarem com as despesas relativas a 2/3 (dois terços) dos gastos, que serão também suportados pela instituidora, na proporção de 1/3 (um terço), com a permanente vigilância da área em toda a sua extensão, por pessoal especialmente contratado, para que a mantenha desocupada, livre de invasões, impedindo de todas as formas legais, seu desmatamento. **4. DA ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES COMO REGRAS DE VIZINHANÇA:** **4.1.** A destinação das várias áreas, como de início reportado, pelo que propiciarão, visam, em seu conjunto, constituir um local de recreio em que as várias facilidades oferecidas se conjuguem de forma a propiciarem ao condômino do **Porto Real Resort**, seus convidados, o hóspede do "Relais Costa Marina", do "Porto Real Resort Suítes", de qualquer outra eventual edificação destinada a atividade hoteleira ou assemelhada, e o usuário da **Marina Porto Real**, e empreendimentos e edificações lindeiras à ela, uma ampla possibilidade de entretenimento e lazer. Sendo curial para que tal aconteça, a existência entre os vários empreendimentos de um relacionamento direcionado a privilegiar o consumidor de seus produtos. E, por isso resolveram seus empreendedores assumir as seguintes obrigações: **4.1.2.** que toda e qualquer decisão que venha a alterar as vantagens, de qualquer natureza, concedidas aos usuários dos serviços oferecidos pelo **RESORT**, assim considerado o todo do empreendimento, não poderá ser tomada unilateralmente por qualquer um dos ora contratantes ou sucessores a qualquer título, sendo necessário o consenso, que será reduzido a termo escrito. **4.1.3.** que os responsáveis pela administração dos empreendimentos, a qualquer tempo, vale dizer os atuais ou os que lhes sucederem, inclusive os condôminos

MATRÍCULA  
297FICHA  
3PROTOCOLO  
31.991

visitantes, os frequentadores da Marina, os locatários de vagas para embarcação, tendo em vista as distâncias para alcançar o comércio e serviços locais e sua qualidade e condições na região. 5.2. É certo, porém, que tais atividades quer de serviços a serem prestados, quer as mercantis, necessitam serem implantadas, desenvolvidas e mantidas em consonância com as necessidades do mercado cativo propiciado pelo Resort, de acordo com um planejamento que procure maximizar a sua eficácia visando o mais amplo e melhor atendimento as suas necessidades. 5.3. Pelo que as contratantes resolvem que tais atividades serão disciplinadas e orientadas por um órgão único de apoio e gestão, o qual será composto por 1 representante de cada uma das ora contratantes, 1 representante dos Lojistas, 1 representante dos Relais Cosça Marina, 1 representante do Porto Real Resort Suites, 1 representante da Marina, 1 representante do Clube da Marina, 1 representante de cada serviço hoteleiro existente e 1 representante dos prestadores de serviços, os quais através de sociedade civil sem fins lucrativos especialmente criada, exercerão as suas funções que serão disciplinada quando da formação de tal sociedade. 6. DA MINIMIZAÇÃO DE CUSTOS: 6.1. Devido a conveniência da redução de custos, todo e qualquer serviço, que sem prejuízo de sua eficácia para qualquer uma das partes, puder por elas ser usado em comum, minimizando custos, serão assim por elas utilizados, com o rateio proporcional dos custos. 6.1.1. Tendo como pressuposto o acima definido, que será sempre tomado por um princípio geral, obrigam-se as contratantes, desde já a, ressalvada qualquer impossibilidade técnica, utilizarem em comum os equipamentos e rede telefônica, os equipamentos e rede de luz e força, os equipamentos e rede de esgoto, os equipamentos e sistema de televisão, os equipamentos e sistema de fornecimento d'água, e os serviços de segurança e manutenção predial, coleta de lixo, serviços comuns de segurança, combate a incêndio. 6.1.1.2. Será feito pelos contratantes minucioso estudo da aquisição, instalação, implantação e utilização, daquilo que se refira aos equipamentos acima mencionados e dos custos dos serviços também referidos, para estabelecer-se, na proporção de sua utilização presumida, os critérios de rateio de custos. Uma vez estabelecidos tais critérios, serão por elas assinados os documentos pertinentes que convencionarão o rateio e forma de pagamento dos custos, proporcionalmente entre os vários empreendimentos. 6.1.13 A gestão do Resort, a administração de seus serviços essenciais e aqueles que forem comuns a seus componentes será feito por empresa especializada, especialmente contratada, tendo em vista a complexidade e importância para a manutenção da integridade do Resort como um todo. Para tal está sendo constituída e será contratada a PRR Administradora de Resort Ltda que terá quanto a administração do Resort, por obrigação contratualmente estabelecida manter o perfeito funcionamento dos serviços à ela incumbidos e constante aprimoramento deles. 7. DA EXTENSÃO DAS OBRIGAÇÕES: 7.1. As obrigações aqui assumidas são extensivas aos eventuais sucessores dos contratantes, e aos quais serão forçosamente comunicadas, eis que constarão de quaisquer instrumentos de alienação das propriedades, ou de transferência do controle acionário de suas proprietárias, e especialmente no que se refere aos futuros condôminos do Porto Real Resort, cuja adesão e sub-rogação ao aqui pactuado é condição do negócio de alienação das unidades do condomínio. 8. DO FORO: 8.1. os contratantes elegem o foro da comarca de mangaratiba, com exclusão de qualquer outro, por mais especial que seja, para nele se dirimirem todas as questões que no aqui contratado tenham fundamento. Certifico que são devidas custas Tabela VIII, nº 1, item



MATRICULA 297	FICHA 3v	PROTOCOLO 31.991
------------------	-------------	---------------------

...R\$ 15,31, e mais a mútua dos Magistrados e outras 0,082 UFERJs. Assim o disseram e me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, o que fiz conforme minuta apresentada, a qual lhes sendo lida em voz alta, acharam conforme outorgaram e assinam, dispensando testemunhas, de conformidade com o Provimento 92/84 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Eu (ass) JAQUES FARIA, Tabelião Substituto, Matrícula 06/1000, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. E eu (ass) LUIZ FERNANDO CARVALHO DE FARIÁ, Tabelião, matrícula 06/1774, a subscrevo. (ass) NEY FONTES DE MELO TÁVORA. RAFAEL AZEVEDO CAMPELLO. NEY FONTES DE MELO TÁVORA. RAFAEL AZEVEDO CAMPELLO. NEY FONTES DE MELO TÁVORA. RAFAEL AZEVEDO CAMPELLO, NEY FONTES DE MELO TÁVORA, ANA LUIZA E SILVA DE MELO TÁVORA. NEY FONTES DE MELO TÁVORA. RAFAEL AZEVEDO CAMPELLO. Trasladata nesta data. Eu (assinatura ilegível) digitei. Eu (assº) JAQUES FARIA subscrevo e assino em público e raso. – EM TESTº (Sinal Público) DA VERDADE: – (Assº) JAQUES FARIA. – NADA MAIS. – O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. – Mangaratiba, 04 de março de 1.999. – EU \_\_\_\_\_, Oficial, mandei registrar e subscrevo.....

