

## CERTIDÃO

Verónica Alexandra Tiago Fernandes Luís, colaboradora da Notária, Isabel Maria Santos Loureiro, devidamente autorizada para a prática deste acto, certifica: -----

**UM-** Que a fotocópia apensa a esta certidão está conforme o original.---

**DOIS** - Que foi extraída da Acta Avulsa de Reunião de Assembleia Extraordinária de Condóminos do prédio urbano denominado Edifício "Clube Praia da Rocha", sito na Avenida das Comunidades Lusíadas (Avenida V3), ao Lugar de Estrumal, Praia da Rocha, freguesia e concelho de **Portimão**, arquivada neste Cartório, a pedido das partes, nos termos da alínea g) do artigo vinte e oito do Código do Notariado, nos maços **A e B** do ano de **dois mil e nove**, e registado sob o número **onze**, a folhas cinquenta e cinco a cinquenta e oito verso.-----

**TRÊS-** Que ocupa, com o certificado nove folhas, todas elas numeradas e rubricadas, que têm aposto selo branco em uso neste Cartório.-----

Portimão, 14 de Dezembro de 2009

A Notária,  
*Verónica Luís*

Registada sob o n.º *PA01757/2009*

### ACTA AVULSA

Aos trinta dias do mês de Novembro de dois mil e nove, pelas quinze horas e trinta minutos, no Aparthotel Oceano Atlântico, sito à Avenida V6, em Portimão, reuniram-se, em segunda convocação, em Assembleia Extraordinária de Condóminos os proprietários, representantes ou procuradores destes, das fracções do prédio urbano denominado Edifício "Clube Praia da Rocha", sito na Avenida das Comunidades Lusíadas (Avenida V3), ao Lugar de Estrumal, Praia da Rocha, freguesia e concelho de **Portimão**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão, sob o número **quatro mil seiscentos e setenta e quatro** de dois de Abril de mil novecentos e noventa e três, da freguesia e concelho de **Portimão**, inscrito na matriz respectiva sob o número **onze mil trezentos e setenta e três**, constantes da lista de presenças anexa a esta acta como anexo número um, representados os condóminos nos termos da citada lista de presenças, tudo conforme procurações que se juntam e que farão parte da presente acta, como anexo número dois.-----

Por se mostrar representado quatrocentos e oitenta e três por mil do valor total do prédio foi decidido, pelos presentes, por unanimidade, dar início à Assembleia de Condomínio conforme convocatória, anexa a esta acta como anexo número três, endereçada a todos os proprietários e subscrita por condóminos representativos de mais de vinte e cinco por cento do capital investido, conforme resulta da lista de assinaturas para convocatória e dos comprovativos das notificações por registo aos proprietários, que fazem parte da presente Acta como anexos número quatro e cinco.-----

A citada convocatória tem como ponto único da ordem de trabalhos:-----

"Nomeação de um administrador do condomínio para o Edifício "Clube Praia da Rocha", cujo mandato terá início em 01 de Dezembro de 2009 e termo em 31 de Dezembro de 2010, renovável por sucessivos períodos de um ano, cujas funções serão as constantes do artigo 1436.º do Código Civil, a saber:-----

a) **Convocar a assembleia dos condóminos;**-----

- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano; -----
- c) Verificar a existência de seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante de capital seguro; -----
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns; -----
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas; -----
- f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns; -----
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum; -----
- h) Executar as deliberações da assembleia; -----
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas; -----
- j) Prestar contas à assembleia; -----
- k) Propor um regulamento e assegurar a sua execução, bem como das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio; -----
- l) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.º -----

O Dr. Miguel Sequeira Campos, Advogado, pediu a palavra e disse aos presentes que tem de existir uma pessoa que conduza os trabalhos, que se resumem a um único ponto: nomeação de um administrador, tendo sugerido que a Assembleia fosse presidida pelo Dr. Miguel Gonçalves, Advogado, casado, natural da freguesia da Sé, concelho do Porto, com domicílio profissional na Rua Santo António da Praça, número 35, 1.º, Braga, mandatário de treze proprietários, que representam um virgula sessenta e seis por cento do capital investido.-----

A Assembleia, por unanimidade deliberou nomear Presidente da Assembleia o identificado Doutor Miguel Gonçalves, que tomou a palavra e explicou aos presentes que tinha sido muito difícil reunir um número de pessoas tão elevado, uma vez que a lei diz que, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido no prédio deve convocar a Assembleia, o que sucedeu. -----

Disse ainda o Doutor Miguel Gonçalves que muitas pessoas não receberam a convocatória, porque mudaram de morada e não fizeram o averbamento de tal mudança na Conservatória do Registo Predial, tendo as convocatórias para a presente Assembleia sido enviadas para as moradas que constam da Conservatória do Registo Predial.-----



O Presidente da Mesa disse ainda que o Administrador que sair desta Assembleia fará, posteriormente, o estudo da situação em concreto, pelo que, só depois de eleito um Administrador este poderá fazer orçamentos para que sejam colocados a funcionar a água, luz e elevadores.-----

O Presidente da Mesa informou que sabe que alguns apartamentos não têm água nem luz porque tem sido difícil pôr contadores.-----

O Presidente da Mesa informou a Assembleia que tem quatro propostas para o cargo de Administrador do condomínio, que ficam anexas à presente Acta como Anexos números seis, sete, oito e nove. -----

Tais propostas são das seguintes empresas: -----

Primeira proposta: Carlos e Gilberto, Mediação Imobiliária, Limitada, e foi enviada à D. Irene Santos e está datada de vinte e três de Novembro de dois mil e nove; --

Segunda proposta: Predirumo Sociedade de Mediação Imobiliária Limitada e foi enviada à D. Irene Santos e está datada de vinte e três de Novembro de dois mil e nove; -----

Terceira proposta: Construmed Sociedade de Mediação Imobiliária Limitada e foi enviada à D. Alice Peixoto e está datada de vinte e três de Novembro de dois mil e nove; e, -----

Quarta Proposta: Urbiloja, Limitada e foi enviada à Dona Irene Santos e está datada de vinte de Novembro de dois mil e nove. -----

O Presidente da Mesa passou então à leitura integral das propostas, tendo sido distribuídas fotocópias das propostas pela Assembleia. -----

Seguidamente o Presidente da Mesa fez um resumo das propostas, dizendo que: -

A primeira proposta de Carlos e Gilberto, Mediação Imobiliária, Limitada, propunha um preço mensal de oito mil e quinhentos euros mais IVA, e que a referida empresa faria visitas periódicas ao edifício, uma vez por semana; -----

A segunda proposta da Construmed, com sede em Vila Nova de Gaia, propunha um preço mensal de oito mil euros mais IVA, e que a referida empresa poria um representante a tempo inteiro no edifício; -----

A terceira proposta da Predirumo, com sede em Lisboa, propunha um preço mensal de dez mil euros mais IVA, e que a referida empresa faria uma vistoria semanal ao edifício, sem prejuízo de fazer deslocar ao edifício um funcionário sempre que necessário; -----

A quarta Proposta da Urbiljoja, Limitada, com sede em Alvor, Sítio da Dourada, Clube Brisamar, loja 1, em Alvor, propunha um preço mensal de onze mil e quinhentos euros mais IVA, e que a referida empresa faria visitas semanais ao edifício, sem prejuízo de se deslocarem sempre que necessário. Seguidamente o Presidente da Assembleia perguntou aos presentes se já tinham lido as propostas, tendo advertido os presentes da necessidade de entrar na fase de discussão para posterior deliberação.

Foi então pedida a palavra pelo condómino Américo Santos Martins, proprietário do Apartamento duzentos e quinze e no uso desta perguntou ao Presidente da Mesa se a Iberhotel tinha algum poder para administrar os apartamentos e disse que se ainda tivesse tinha de ser destituida.

O Presidente da Mesa tomou a palavra e no uso desta disse que quem administrava aquele empreendimento turístico tinha renunciado aos poderes de administração, além de que o contrato quando chegou ao seu termo não foi renovado.

O referido senhor Américo retomou a palavra e disse que devia constar da Acta que a Iberhotel é destituida.

O Presidente da Mesa informou, então, que este ponto não consta da ordem de trabalhos e que a Iberhotel foi convocada para a Assembleia, embora esta empresa seja uma mera locatária, sendo o Banco Santander o locador.

O Banco Santander também foi convocado na qualidade de proprietário, mas não compareceu nem se fez representar.

Disse ainda que a Iberhotel demittiu-se da qualidade de administrador deste empreendimento turístico.

Pedi, então, a palavra o proprietário do apartamento cento e quarenta e cinco, Luís Campos, que perguntou ao Presidente da Mesa qual a percentagem dos condóminos presentes na Assembleia, ao que o referido Presidente da Mesa respondeu que estava representado mais de quarenta por cento do capital investido.

O que significa que podem deliberrar validamente, mesmo sem a intervenção do Banco Santander.

Disse então o referido Luís Campos que estava esclarecido.

O Presidente da Mesa voltou a usar a palavra tendo informado a Assembleia que, apesar de, esta estar validamente reunida, isso não invalida a possibilidade desta

15

116  
K



Assembleia poder vir a ser impugnada, sendo a lei cumprida como tem vindo a ser até agora. -----

Pediu, então, a palavra o proprietário do apartamento trezentos e quarenta e um, Benedito Rodrigues, que inquiriu o Presidente da Mesa acerca do modo como seriam notificados os proprietários das fracções que não haviam comparecido à Assembleia. -----

O Presidente da Mesa informou que muitas moradas estão erradas e incompletas, mas que vão tentar encontrar as moradas correctas. -----

O novo administrador irá proceder às notificações, elaborando, com certeza, para isso, uma base de dados; até porque vai ser preciso fazer uma lista completa dos condóminos dado ser necessário fazer obras, que constituem um encargo, e, por isso, também o administrador terá que fazer buscas para os encontrar. -----

O Presidente da Mesa informou, ainda, a Assembleia que qualquer empresa de condomínios não pode fazer uma previsão de despesas a não ser que conheça a realidade do prédio. -----

Após a eleição do Administrador, este fará um estudo das despesas que terão de ser efectuadas e então terão de ser os proprietários a decidir que despesas querem fazer para pôr o prédio a funcionar, sendo certo que, em última análise, o que responde pela eventual dívida ao condomínio há-de ser a fracção de que os ausentes são proprietários. -----

Se a Iberhotel for declarada insolvente este é um problema que se poderá vir a ter. -----

A verdade é que este é um condomínio muito grande pelo que o número de problemas é multiplicado pelo número de fracções/proprietários. -----

Pediu a palavra o proprietário do apartamento novecentos e treze, Alcino Alberto Trindade, que inquiriu o Presidente da Mesa, acerca do destino das fracções da Iberhotel, ao que este respondeu que, neste momento existe uma propriedade horizontal, feita por escritura, que é pública, que diz o que é que é de cada um. Constatou-se que a Iberhotel é dona de uma série de equipamentos do prédio, que contrariamente ao que era expectável são propriedade da Iberhotel e não são partes comuns do prédio. -----

Essas partes privativas são a recepção, as piscinas, os ginásios, algumas zonas de circulação e casas de banho. Este problema pode vir a ser colocado em momento posterior, até porque muitos donos não foram informados quanto à

173  
de

verdadeira natureza destas partes do prédio. Contudo, sem a eleição de um administrador que possa tomar conta deste assunto, dificilmente os condóminos poderão resolver este assunto.-----

O Presidente da Mesa alertou para a necessidade de seguir com a ordem de trabalhos.-----

O referido proprietário, Alcino Alberto Trindade, inquiriu o Presidente da Mesa colocando-lhe a seguinte questão: Uma vez que o condomínio vai funcionar há alguma coisa possível para responsabilizar a Iberhotel pelos trabalhos em falta? --

O Presidente da Mesa respondeu que, presume, este assunto vai ser considerado como prioritário, para actuarem sobre estes e outros pontos.-----

Existem uma série de situações sobre as quais a administração do condomínio vai ter que tomar o pulso ao prédio.-----

Pediu a palavra o proprietário do apartamento oitocentos e vinte e cinco, Manuel Gomes Pedro Silva, que informou a Assembleia que quando vendiam apartamentos diziam que estes eram vendidos com as infra-estruturas, agora estão a dizer que isso é da Iberhotel. O referido Manuel Gomes Pedro Silva disse que agradecia que as suas palavras ficassem consignadas em Acta.-----

O Presidente da Mesa disse já haver respondido a essa questão.-----

Pediu a palavra o proprietário do apartamento trezentos e dois, Luis Filipe Ferreira Marques, que questionou se as limpezas das partes comuns são diárias ou uma vez por semana.-----

O Presidente da Mesa respondeu que estas propostas são de administração e a administração é que trata de contratar esses serviços, de acordo com as propostas e com os orçamentos que virão a ser aprovados em Assembleia de condóminos. Assim, nestes proços não estão incluídos os preços das limpezas nem de quaisquer outras obras.-----

O senhor Luis Marques disse que a porta de entrada devia ser aberta.-----

O Presidente da mesa existem zonas privativas da Iberhotel, que não faz sentido nem reúnem condições para serem partes privativas de algum condómino, mas isto só poderá ser alterado através de uma acção judicial.-----

Passando à votação das propostas verificaram-se as seguintes votações:-----

Primeira proposta: Carlos e Gilberto, Mediação Imobiliária, Limitada:-----

Votos a favor: zero -----

Abstenções : zero -----



Votos contra: zero -----

Segunda proposta: Predirumo Sociedade de Mediação Imobiliária Limitada -----

Votos a favor: zero -----

Abstenções: zero -----

Votos contra: zero -----

Terceira proposta: Construmed Sociedade de Mediação Imobiliária Limitada: -----

Votos a favor: trezentos e oitenta e quatro -----

Abstenções: duas -----

Votos contra: zero -----

Quarta proposta: Urbiloja, Limitada -----

Votos a favor: zero -----

Abstenções: zero -----

Votos contra: zero -----

Foi aprovado nomear administrador do prédio a Construmed Sociedade de Mediação Imobiliária Limitada, de um de Dezembro de dois mil e nove a trinta e um de Dezembro de dois mil e dez. -----

Esta empresa irá fazer seguramente o ficheiro de todos os proprietários, bem como procederá à notificação aos condóminos ausentes. -----

Requererá, ainda, junto da Repartição de Finanças o número de identificação de pessoa colectiva. -----

Apresentará uma proposta de orçamento para o ano de dois mil e dez, pois pedir orçamentos para este mês de Dezembro será irrealista. -----

O Administrador terá a seu cargo colocar o prédio em funcionamento com a convocação de uma Assembleia para saberem as desposas que são necessárias fazer para pôr o prédio em funcionamento, decisão que caberá à mesma Assembleia de Condóminos convocada para o efeito. -----

O proprietário do apartamento mil e quarenta e sete, Armindo da Silva Norte, inquiriu o Presidente da Mesa no sentido de saber como deve proceder para recuperar a chave dos apartamentos. -----

O Presidente da Mesa disse que cada um é livre de actuar como pretender na fracção de que é dono. -----

O Presidente da Mesa deu por encerrada a presente Assembleia. -----

Por mais nada a haver a tratar, foi a sessão suspensa por duas horas para a elaboração da presente acta que após o que li este instrumento e expliquei o seu

conteúdo, assinando comigo o Presidente da Mesa da Assembleia, pessoa cuja  
identidade verifiquei por exibição do respectivo bilhete de identidade número  
7650353 de 05.05.2005 emitido pelos SIC do Porto. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A Notária,

*Isabel da Silva Antunes*

Registado sob o n.º 1737 / 2009. Nesta data foi liquidado e cobrado imposto  
de selo no montante de €8,80 (verbas 15,5 e 15,7 da TGIS). *al*

