ATA DE ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT CNPJ-21.647.663/0001-72	Nº 01/2017

DADOS GERAIS

Tipo da reunião: Assembléia Geral Ordinária

Participantes: Ala Jacumã- Lista de Presença/anexo - Ala Pirangi- Lista de presença/anexo- Ala Muriú-Lista de Presença/anexo. Parte integrante da presente ata.

Data: 18.02.2017	**Local:** Salão da Brinquedoteca	**Horário**: 8h

Pauta divulgada: 01.02.2017	**Reunião iniciada às** 8h30	**Término da Reunião às** 12h57

REGISTROS

Aos dezoito dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e dezessete, em segunda e última convocação, reuniram-se no salão da brinquedoteca do Condomínio In Mare Bali Residencial Resort, situado à Av. Edgardo Medeiros, 2545, Cotovelo, Parnamirim-RN, Cep: 59.160-730, a síndica e os senhores condôminos que assinaram o termo de presença. Verificado o quorum regular, foram iniciados os trabalhos pela Síndica Sra. Renée Silveira e demais condôminos presentes, tendo por objeto deliberarem a pauta constante no Edital de Convocação expedido em 08 de Novembro de 2016, a saber:

1. **PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA DO ANO 2017;**
2. **CONTRIBUIÇÃO PARA A PROMOVEC;**
3. **APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DA VOTAÇÃO ELETRÔNICA DAS ALTERAÇÕES DO REGIMENTO INTERNO E CONVENÇÃO;**
4. **APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DO MODELO DA PORTA COM ABERTURA;**
5. **APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DA COBERTURA PARA O BAR DA PISCINA;**
6. **ASSUNTOS GERAIS.**

A síndica, Sra. Renée Silveira, cumprindo o edital, abriu os trabalhos às 8h30 e anunciou objetivamente a composição da mesa, aberto o convite para presidir os trabalhos, se voluntariou o condômino Sr. Saulo Roberto da Rocha e Silva [apto.110-Pirangi] que foi plenamente aceito pelos presentes e para secretariar foi convidado o Sr. Tarcísio Torres de Sousa, (representante da Natalcondomínio) com a respectiva aprovação da assembleia. O presidente assumiu a direção e objetivamente fez a leitura do Edital de Convocação e declarou instalada a Assembleia Geral Ordinária de condôminos às 8h32min, e para maior objetividade dos trabalhos, passou a palavra para a síndica, Sra Reneé Silveira, conduzir o Item **1- Previsão orçamentária do ano 2017 -** A síndica esclareceu que o orçamento a ser apresentado teve base no trabalho desenvolvido pela comissão de gestores (composta pelos condôminos Sr. Carlos Henrique - apt 235, Sr. Gaudêncio Torquato - apt 329, Sr. Manoel Durães - apt 259 e Sr. Fernando Sannini – apt 114, conforme registro em ata da AGE 14.05.2016) que elaborou o orçamento de 2016 com base no enxugamento de despesas cortando vários ítens obtendo assim, fortes ajustes nos gastos ordinários. A síndica deixou claro que o conselheiro Sr. Costa [apto.214], convidado para apresentar a planilha, realiza permanente acompanhamento participando das decisões da administração e o orçamento que será apresentado é de conhecimento dos demais membros do conselho que participaram de sua elaboração. Para cumprir a determinação da Lei 10.406/2002 – Artº 1.348, Inciso VI sobre a apresentação do orçamento anual em assembleia geral, a síndica convidou o Presidente do Conselho Fiscal, Sr. José Costa Vieira [apto.214] que deu provimento a condução do assunto de pauta apresentando a planilha orçamentária

elaborada em conjunto com os demais gestores para o exercício de 2017. Para facilitar a compreensão dos presentes, foi mostrado no sistema telão multimídia um quadro comparativo das despesas orçadas para a entrega do condomínio em 2014, as despesas orçadas em 2016 e as despesas orçadas para 2017 como segue: 1) Contratos com terceiros – Total R$ 143.735,16. Foram inclusos os percentuais de reajustes dos dissídios coletivos (média 11% para segurança/8% Recepção /10% serviços de limpeza) e os reajustes de contratos de manutenção geral. 2) Conservação e Manutenção – Total R$ 11.110,00. 3) Impostos Taxas e Serviços Públicos – Total R$ 500,00. 4) Despesas Gerais – Total R$ 5.410,00. Total Geral da previsão orçamentária para 2017 R$ 160.755,16 Perguntas e questionamentos foram direcionadas para alguns itens do orçamento. Para mais esclarecer a síndica informou a situação da troca da empresa de terceirização de portaria e o tipo de escala de trabalho utilizado, como também, a adição de outros valores que desde a instalação do condomínio não haviam sido orçados, tais como, gastos com advogados, um técnico de TI e outros valores de itens de manutenção subdimensionados exemplificou as manutenções elétricas que somados totalizaram mais de quarenta mil reais no último exercício. A chegada do veraneio também obrigou a ampliação da segurança com dois rondas. A nova previsão contempla o retorno da portaria para a escala 12x36, o acréscimo de um posto de ronda e os custos da auditoria externa das contas conforme exigido na convenção de condomínio, nos termos do seu art.19. O Presidente do Conselho Fiscal, Sr. Costa, informou a dificuldade de encontrar em Natal escritórios de auditoria cadastrados na C.V.M. sendo elevado o custo cobrado para a realização desse trabalho. Finalizando o tempo de deliberações a síndica esclareceu que sendo uma previsão orçamentária mais próxima dos custos reais poderá ser constituído um fundo de reserva, pois sem um planejamento bem feito não se consegue guardar dinheiro. Foi então aberto no telão o quadro para votação da Taxa Ordinária. A assembleia novamente obstruiu a votação manifestando dúvidas com relação ao rateio dos valores de água e energia. O presidente retomou o pulso dos trabalhos e às 9h05min abriu destaque para votação em separado do debate sobre a inclusão dos custos das contas de água e energia elétrica no orçamento geral e o seu consequente impacto na taxa condominial, ou se a assembleia decidiria manter em separado o lançamento desses valores no boleto. Então, o condômino Sr. Teobaldo Medeiros (AP 342) interveio para informar sobre as vantagens da não individualização da água, conclusões obtidas diante de simulações que realizou, baseadas no histórico do consumo, tendo constatado, portanto, a concessionária CAERN como única beneficiária da individualização, haja vista que o fornecimento d'água é cobrado por tabela progressiva. A Síndica tomou a palavra e destacou que o assunto, individualização da água, não estava em discussão, pois já tinha sido aprovada na Assembleia de nov/2015. Informou que o Processo está em andamento, pois a concessionária exige a concordância de 50%, mais 1, dos condôminos para implantar a individualização. A relação de todos os condôminos para as adesões, está disponível na Recepção do In Mare. Para atender a alguns condôminos projetou no telão simulações da Cota condominial, com, e sem a inclusão dos valores da água e energia elétrica. Esclarecidas as dúvidas o presidente da mesa atendendo a sugestões separou as votações em Votação 1 – Inclusão SIM ou NÂO na Previsão Orçamentária dos valores de água e energia. Aberta a votação a representante da Cyrela pediu registro de abstenção de suas 58 unidades e se seguiram "4 votos SIM" e "25 votos NÂO" o presidente pediu registro da decisão da assembleia pela "Não Aprovação" para a inclusão de água e energia diretamente no orçamento. A seguir o presidente abriu a Votação 2 para aprovação da Previsão Orçamentária de 2017, para o período de 01.04.2017 a 31.03.2018, com o seguinte resultado: 31 votos "SIM", 4 votos "NÂO" e 59 abstenções. O presidente então referendou a decisão soberana da assembleia e ordenou o registro em ata da aprovação da previsão orçamentária para 2017. O Rateio da Taxa Condominial fica assim distribuído: Unid-Tipo C (56,85m2) – R$ 381,51, Unid-Tipo B (70,04m2) – R$ 450,90, Unid-Tipo A (82,00m2) – R$ 537,15, Unid-Tipo D(95,00m2) – R$ 623,73, Unid-Tipo E(154,00m2) – R$ 992,35 os valores aprovados passarão a vigorar a partir dos boletos com vencimento 05.04.2017. **Ítem 2- Contribuição a PROMOVEC.** O conselheiro Sr. Costa apresentou no telão multimídia um breve histórico da PROMOVEC desde a sua fundação em 12.02.1987 e o trabalho pretendido de melhorar a segurança, regularizar a coleta de lixo, melhorias no saneamento, iluminação pública, calçamento, posto policial, Urgências em saúde, Internet, e outros itens de urbanização. Foi citada a adesão de vários condomínios vizinhos e o valor da contribuição de R$ 10,00 mês por unidade condominial. Foi informado o início da contribuição a partir do mês de março de 2017 e plenamente esclarecido o caráter voluntário da contribuição onde quem não concordar pode se manifestar através do e-mail: gerencia@inmarebali.com.br. Abriram-se as deliberações e foi pedido constar em ata que se realize uma avaliação anual do trabalho desenvolvido pela associação e que a continuidade da participação do condomínio seja submetida à votação em assembleia geral para a sua efetiva renovação. Aberta a votação apresentou o seguinte resultado: 3 votos "NÃO", 34 votos "SIM" e 58 abstenções (Cyrela). Foi Aprovada a inclusão nos boletos a partir do mês de março/2017 o valor de R$ 10,00 com a identificação "contribuição para a PROMOVEC" (posteriormente a Síndica decidiu pelo início da contribuição a partir de abril, pois não teríamos tempo hábil para divulgação da Ata, antes do fechamento dos boletos, previstos para 22.02). Item **3- Apresentação e votação da votação eletrônica das alterações do Regimento Interno e Convenção.** A síndica abriu o

tema explicando ser impossível a aprovação de matérias relacionadas a convenção e regimento interno, com o quórum presencial de 2/3 na forma exigida por lei. O artifício de deixar em aberto para a colheita a posteriori de assinaturas, também se mostra ineficaz pois 30% dos proprietários não residem em Natal. Para solucionar a questão pesquisou junto ao mercado brasileiro empresas que trabalham com sistema de votação eletrônica auditados e que atendem a grandes corporações e se utilizam de sistemas eletrônicos criando ambientes com acesso via internet com senhas criptografadas e totalmente confiáveis para a validação legal dos resultados. Foram pesquisadas e colhidas propostas de várias empresas de tecnologia e uma delas apresentou um custo considerado viável para atendimento ao condomínio no valor de R$ 8.990,00 para a Customização e Disponibilização de sistema Interativo de Votação: Customização de Sistema Interativo de votação pela Internet, com até 90 itens para voto. Com Sistema de segurança por senha (só será permitida 1 voto por categoria para cada usuário), compatível com *Smartphone* (*IOS/Android*), *Tablets* (*IOS/Android*) ou computador Todos os navegadores com *Java script* habilitado. O sistema permitirá ter controle de segurança de acesso único (será criada 1 senha para cada usuário), envio das senhas por e-mail, validação on-line e contabilização de votos, incluso criação de acesso personalizado com *Login*, fornecimento de relatório final pós-Evento em PDF, licença de uso para o Evento, hospedagem em servidor durante até 7 dias, para até 150 participantes. Registre-se aí que o Presidente da AGO, condômino Saulo Rocha (apt.110), levantou dúvidas quanto à validade da utilização de votação eletrônica antes da inclusão desta espécie de votação na Convenção do Condomínio através de votação com quórum especializado de 2/3 dos condôminos, por se tratar de inclusão na Convenção de norma modificativa. Mesma dúvida, externou o condômino Flávio Miranda (apt. 425). No entanto, o condômino Senhor Ibanez Monteiro (apt. 309) contestou argumentando que não havia impedimento à adoção da votação eletrônica, haja vista inexistir no texto convencional vedação à essa espécie de votação. Não havendo mais contra-argumentação, os trabalhos prosseguiram e foi lançada a proposta para deliberações e se inscreveram vários condôminos (Sr. Teobaldo, Sr. Flavio, Sr. Carlos) e várias sugestões encaminhadas para a mesa sendo esclarecidas todas as dúvidas. Sobre a utilização da ferramenta digital nas demais assembleias foi explicado o custo elevado do sistema e que há que se considerar a capacidade legal da soberania nas decisões da assembleia presencial, desde que não haja requisito de quórum qualificado, ou seja, os presentes decidem a matéria de pauta. Ficou também esclarecida a aceitação da votação digital pelo cartório para o competente registro do documento. Consideradas esclarecidas todas as questões o presidente abriu votação que apresentou o seguinte resultado: 3 votos "NÃO" e com 86 votos "SIM" foi aprovada a votação eletrônica para promover alterações no Regimento interno[1] e na Convenção do Condomínio; podendo, a espécie de votação aprovada, também ser utilizada na votação de outras matérias quando se configurar necessário. **Ítem 4 – Apresentação e votação do modelo da porta com a abertura para ventilação.** A síndica então passou a descrever um problema cada vez mais frequente que são as portas abertas para o hall de circulação o que não é permitido pelo regimento interno. Ver Capítulo IV- Das Áreas internas – dos apartamentos Art. 05 – a) "manter sempre a porta de sua unidade corretamente fechada e trancada. O condomínio em hipótese alguma se responsabiliza por furtos ou extravios ocorridos dentro das unidades residenciais." A administração, sensível a questão, se dispôs a ouvir os condôminos a respeito da constante desobediência às normas por algumas unidades e trouxe à pauta de assembleia a possibilidade de modificação na porta original com a instalação de uma janela com aletas de ventilação (60 X 47cm), custo R$ 900,00 ou um modelo de porta inteira com venezianas, instalada em caixilho de metal internamente, permitindo a ventilação e preservando a segurança e a privacidade da unidade, custo R$ 2.200,00. O modelo de porta com aletas (persianas) apresentado são de fabricação da mesma empresa que forneceu todas as portas originais do empreendimento. Aberto o tempo de deliberações a Sra Dália [pirangi-321], levantou alguns pontos relacionados ao projeto arquitetônico original e para ampliar o debate mobilizou à assembleia, no sentido de que seja aprovado como prioridade uma análise do conforto ambiental. A Sra. Reneé Silveira, pediu aos condôminos que tragam as soluções, encaminhem contatos e sugestões junto ao conselho fiscal para análise e posterior votação em assembleia. Vários condôminos se inscreveram expressando suas opiniões e reportando seu testemunho dos problemas com o cheiro de fritura de peixe ou mesmo questões de privacidade ao circular com visualização de pessoas em uso de trajes íntimos no interior dos apartamentos. O Sr. Geraldo, opinou que as soluções apresentadas são complementares, a porta resolve o problema de imediato e também complementa a questão do estudo do conforto ambiental. O presidente formulou duas votações: Votação 1- Quem concorda com a alteração da

1 NR. Para melhor esclarecimento da matéria, a Presidência desta AGO faz anexar a presente Ata (Anexo Único), o **Informativo de Jurisprudência do STJ Nº 0527**, Período 09/10/2013, o qual orienta que *"a alteração de regimento interno de condomínio edilício depende de votação com observância do quórum estipulado na convenção condominial"*, e a Convenção do nosso Condomínio IN MARE BALI, no seu art. 37, alínea (b), estabelece a **maioria simples dos condôminos presentes** nas assembleias para promover alteração no nosso Regimento Interno.

porta externa da unidade: resultado 26 Votos "SIM", 4 votos "NÃO". Portanto restou aprovado que será permitida a alteração da porta externa das unidades, conforme modelo apresentado no telão[2]. Votação 2- Criação de uma COMISSÃO DE CONFORTO AMBIENTAL, concebida para o estudo do conforto ambiental do IN MARE BALI, analisando todas as soluções aplicáveis na área, inclusive para realizar estudo sobre um modelo adequado de porta externa para os apartamentos do IN MARE BALI: resultado 27 votos "SIM" (abstenção da Cyrela) restou aprovada a comissão que foi no mesmo ato formada por adesão dos condôminos: Sra. Dália [pirangi 321]; Sra.Letícia [pirangi 101]; Sr. Flavio [muriú 425]; Sr. Eridan [jacumã 37]. Finalizado o assunto foi passado ao **Ítem 5 – Apresentação e votação da cobertura para o bar da piscina.** A sindica abriu o tema e explicou que para atender a demanda, solicitou ao arquiteto Alexandre Abreu um estudo para a cobertura da área. O Sr. Costa prosseguiu com a apresentação dos slides com detalhes do projeto de cobertura para uma área de quase 80m2 edificada em estrutura metálica revestida de alvenaria com telhado fixo em material próprio para dissipação térmica no mesmo estilo arquitetônico das edificações atualmente existentes e custo de R$ 81.500,00. Aberto o tempo de deliberações e foram esclarecidas as dúvidas técnicas e com relação ao custo do orçamento apresentado por empresa de reconhecida competência a executar a obra. O presidente então colocou em votação: resultado 3 votos "NÃO" e 22 votos "SIM" foi aprovado o serviço da cobertura pelo valor estimado de R$ 81.500,00 a ser realizado através de 3 Taxas Extras, restando plenamente aprovado pelo quórum presente. A Presidência da AGO alerta que, o valor de R$ 81,500,00 retro consignado destinado a execução do serviço da cobertura do bar da piscina, é mero valor de referência máximo que poderá ser substituído por outro, no caso de surgir empresa interessada, e tecnicamente habilitada, em executar este Projeto, com proposta de menor valor. **Ìtem 6 – Assuntos Gerais.** Para conduzir os assuntos foi passada a palavra para a Concierge Sra. Priscila Bezerril que anunciou a formação da **Comissão de Eventos do In Mare Bali**, composta pelos seguintes nomes: Ala Muriú – Titular Sra. Isabel Pinheiro [apto.226] suplente Sra Stefania [apto.326]; Ala Pirangi – Titular Sra. Lucia Costa [apto.405] suplente Sra. Vitória [apto.214]; Ala Jacumã Titular Sra. Maria das Graças [apto.341] suplente Eusa [apto.241]. A referida Comissão de Eventos, que tem como principal objetivo promover a integração social dos condôminos, através da realização de eventos festivos e sociais a custo razoável, está preparando um **Calendário Anual de Eventos**, com programação específica, para posterior divulgação entre todos os condôminos e moradores. Além disso, ressalta-se que, para melhor gerenciamento do fluxo financeiro do caixa da Comissão de Eventos, o Conselho Fiscal e a Síndica do nosso Condomínio autorizaram a abertura de uma conta corrente no Banco do Brasil em nome das Senhoras Maria das Graças (AP 341, JA) e Izabel Pinheiro (AP 226, MU), ficando a Comissão de Eventos encarregada de realizar, mensalmente, a competente prestação de contas. Enfim, anunciados os nomes da comissão, a Sra. Priscila motivou a formação de comissões para encaminhamentos de propostas à administração e que está colhendo experiências de outros condomínios para subsidiar esse trabalho. O Sr. Saulo falou de sua experiência com grupos de gestão, máximo 3 pessoas, com ótimos resultados no apoio a administração. A Sra. Priscila Bezerril, comunicou a abertura de uma conta no Banco do Brasil exclusivamente para centralizar a arrecadação dos eventos e a seguir passou a prestação de contas dos eventos realizados pela comissão a saber: *Reveillon*, Lual (janeiro), balada *teen*, Luau (fevereiro). Considerados cumpridos os objetivos da presente convocação, estando todos de acordo com a pauta apresentada e as decisões que aqui foram tomadas, nada mais havendo a ser discutido,o presidente Senhor. Saulo da Rocha e Silva, apt.110 encerrou a Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio In Mari Bali Residencial Resort, às 12h57, do mesmo dia da qual eu Tarcísio Torres de Sousa, secretário "ad-hoc", lavrei a ata que vai por mim assinada e pelo presidente da mesa para os efeitos legais.

Natal-RN, 18 de Fevereiro de 2017.

Saulo Roberto da Rocha e Silva
Presidente

Tarcísio Torres de Sousa
Secretário

2 NR. A Síndica e o Presidente do Conselho Fiscal do IN MARE BALI Residencial Resort informam que até a **conclusão dos trabalhos da Comissão de Conforto Ambiental** ficam vedadas as trocas da porta externa dos apartamentos do IN MARE.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA

Informativo Nº: 0527
Período: 9 de outubro de 2013.

As notas aqui divulgadas foram colhidas nas sessões de julgamento e elaboradas pela Secretaria de Jurisprudência, não consistindo em repositórios oficiais da jurisprudência deste Tribunal.

Quarta Turma

DIREITO CIVIL. QUÓRUM PARA A MODIFICAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

A alteração de regimento interno de condomínio edilício depende de votação com observância do quórum estipulado na convenção condominial. É certo que o art. 1.351 do CC, em sua redação original, previa quórum qualificado de dois terços dos condôminos para a modificação do regimento interno do condomínio. Ocorre que o mencionado dispositivo teve sua redação alterada pela Lei 10.931/2004, a qual deixou de exigir para tanto a observância de quórum qualificado. Assim, conclui-se que, com a Lei 10.931/2004, foi ampliada a autonomia privada dos condôminos, os quais passaram a ter maior liberdade para definir o número mínimo de votos necessários para a alteração do regimento interno. Nesse sentido é, inclusive, o entendimento consagrado no Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil do CJF, que dispõe que o quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado em convenção. Todavia, deve-se ressaltar que, apesar da nova redação do art. 1.351 do CC, não configura ilegalidade a exigência de quórum qualificado para votação na hipótese em que este tenha sido estipulado em convenção condominial aprovada ainda na vigência da redação original do art. 1.351 do CC. **REsp 1.169.865-DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 13/8/2013.**

Nota de referência da Presidência dos trabalhos da AGO do CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, ocorrida em 18/02/2017:

O presente Informativo de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, acima transcrito, e referido em nota de rodapé (NR. 1) da Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, ocorrida em 18-02-2017, constitui parte integrante da retrocitada Ata como seu Anexo Único. Destarte, e para constar, nós redigimos a presente Nota de Referência.

Parnamirim (RN), 18 de fevereiro de 2017.

Saulo Roberto da Rocha e Silva
Presidente

Tarcísio Torres de Sousa
Secretário