ATA DE ASSEMBLEIA ORDINÁRIA CONDOMÍNIO IN MARE BALE RESIDENCIAL RESORT CNPJ-21.647.663/0001-72	Nº 02/2017

DADOS GERAIS

Tipo da reunião: Assembleia 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: 10.06.2017	**Local:** Salão da Brinquedoteca	**Horário**: 8h

Pauta divulgada: 26.05.2017	**Reunião iniciada às** 8h30	**Término da Reunião às** 11h03

REGISTROS

Aos dez dias do mês de Junho 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 proprietários e representantes legais das unidades autônomas que assinaram o termo de presença, parte integrante da presente ata. Para cumprir com o horário previsto no edital a síndica, Sra. Reneé Silveira, anunciou a primeira chamada às 8hs e não havendo número suficiente de condôminos para instalação dos trabalhos foi concedido o tempo regulamentar de 30 minutos e na sequência foram sendo verificados os instrumentos de representação e formado o quórum regular para cumprir o edital de convocação a síndica tomou a palavra e declarou iniciados os trabalhos da Assembleia Geral Ordinária de condôminos, pontualmente às 8h30min tendo por objeto deliberarem a pauta constante no Edital de Convocação expedido em 26 de maio de 2017, a saber:

1. **APRESENTAÇÃO DE SÍNDICO;**
2. **APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO DA AUDITORIA CASS;**
3. **APRESENTAÇÃO DAS PRESTAÇÕES DE CONTAS DO ANO 2016;**
4. **ASSUNTOS GERAIS.**

Para dar ênfase aos ritos iniciais foi iniciada a composição da mesa e, aberto o convite para presidir os trabalhos, o Sr. Saulo Roberto da Rocha e Silva (apto.110-Pirangi) teve seu nome aceito por todos os 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. Ressaltando-se que para objetivar o desenvolvimento dos trabalhos, e ainda possibilitar uma melhor compreensão da assembleia de condôminos para cada ordem do dia desenvolvida, foi utilizado um telão multimídia como recurso adicional. Sem mais delongas, o Presidente da AGO em curso, logo após a execução da leitura do edital de convocação da Assembleia Geral Ordinária, passou a palavra para a Síndica, Sra Reneé Silveira, para que esta conduzisse a direção dos trabalhos concernentes ao **Ítem 1- Apresentação de Síndico.** A Síndica iniciou esclarecendo que o primeiro item da ordem do dia obedece integralmente ao disposto no Art. 22 da Convenção de Condomínio IN MARE BALI, dispositivo convencional este que a seguir reproduzimos integralmente o seu *caput*: *"Art.22 Dada as características conceituais e operacionais do empreendimento de sorte a viabilizar a instalação do conceito desenvolvido exclusivamente para o Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, bem como para a efetiva implantação e amadurecimento das operações do complexo imobiliário, nos **04(quatro) primeiros anos** de atividade do condomínio, ou seja, durante **a primeira e a segunda gestão**, contados a partir da data de Assembleia de instalação do Condomínio, a Incorporadora, representando o condomínio, contratará a administradora. **A partir do 5° (quinto) ano**, em Assembleia Geral Ordinária, desde que por conveniência do condomínio, os condôminos poderão escolher outra administradora dentre as empresas especializadas em administração de condomínios, com serviços característicos, como os previstos nesta Convenção, para um **período de 02(dois) anos**, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva*

remuneração. O pagamento deverá ser efetuado pelo condomínio à administradora, até o dia 05(cinco) de cada mês. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta Convenção, e em especial aos constantes deste item". Destarte, e não sendo por demais ressalvar, e repetir, que a substituição de síndico em curso ocorre exclusivamente por vontade absoluta da Incorporadora Cyrela, direito assente no *caput* do art. 22 da Convenção condominial, retrocitado, a Sra. Reneé Silveira, então, apresentou o Sr. Rodrigo Hagge (mais conhecido por Samir), atual morador do apartamento 310, ala Pirangi, pessoa essa já conhecida de alguns condôminos em função do seu trabalho na Cyrela, e acrescentou que a indicação do Sr. Rodrigo (Samir) satisfaz a dois requisitos básicos: primeiramente o fato do escolhido ser representante da Cyrela na forma da convenção, e segundo, por ser um morador que vivencia o dia a dia do condomínio com toda a estrutura administrativa e operacional profissionalizada, concierge, funcionários etc., e que a partir desta data passa a responder por movimentação de contas e demais decisões na forma da Lei 4.591,1964 e código civil Lei 10.406,2002- Art.1.347. Para proceder o provimento legal para o ato, declarou perante a assembleia de condôminos, a posse do Sr. Rodrigo Hagge, como síndico do condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT estando o mesmo a partir do registro da presente ata, apto a realizar todos os atos administrativos inerentes a sua função. Com a palavra, o Sr. Rodrigo, dirigiu saudação aos presentes e após a sua apresentação pessoal, reforçou seu foco em gestão como morador e consciente de ter que atender ao anseio dos condôminos, tendo 290 (duzentos e noventa) interesses a serem conciliados, o que acaba não sendo fácil de realizar, constituindo-se num grande desafio a ser enfrentado, sempre! Como morador e como gestor, citou que todos precisam participar, colaborando para que os problemas sejam solucionados da melhor forma para o IN MARE. **Nesse desiderato, e para cumprir o mandato complementar de Síndico da gestão de direito da Incorporadora Cyrela (segundo biênio que vai de 06/11/2016 a 05/11/2018), nos termos do que estabelece o art. 22 da Convenção do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, por decisão unilateral da Incorporadora Cyrela, assume o Sr. Rodrigo Hagge, CPF 277.726.968-84, Rg n°19.978.172-2 SP, em substituição legal a Senhora Reneé Silveira, a função de Síndico do Condomínio IN MARE BALI, legitimando-se a partir desta data e até o encerramento do seu mandato (que ocorrerá em 05/11/2018, repete-se) para representar legalmente o condomínio, bem como, movimentar de forma individual as contas em qualquer instituição financeira a qual o Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT seja o titular.** O presidente retomou os trabalhos da ordem do dia e passou a tratar do **Item 2- Apresentação do relatório da Auditoria CASS**. Primeiramente, é de bom alvitre destacar, que o Relatório produzido pelo Auditor Independente CASS tem previsão legal calcada no art. 19 da Convenção do IN MARE BALI, daí considerarmos importante a transcrição em ata do referido dispositivo legal. *Art. 19, caput: "Dado as características e conceito operacional do condomínio 'IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT', o Conselho Fiscal contratará em nome do condomínio e as expensas também do Condomínio, até 31(trinta e um) de janeiro do ano seguinte, a verificação das contas condominiais, através da empresa de auditoria especializada e de reputação ilibada, reconhecida pelo mercado, com registro na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) a qual deverá apresentar ao Conselho Fiscal, suas considerações, avaliações, estudos e recomendações sobre as contas avaliadas"*. A apresentação do relatório da CASS ficou a cargo do Presidente do Conselho Fiscal do Condomínio; todavia, e se antecedendo ao Presidente do Conselho Fiscal, a Sra. Reneé Silveira informou existir no IN MARE aproximadamente cinquenta e seis colaboradores diretos e indiretos e uma receita que gira em torno de R$ 2.100.000,00 a R$ 2.200.000,00, ao ano, para enfrentar uma despesa equivalente. Consequentemente, e em face desses números apresentados, a Sra Reneé afirmou que o IN MARE é uma empresa sem fins lucrativos a exigir os cuidados necessários e constantes para assegurar a sua autossustentação. Aludiu, também, que contratou a CASS Auditores e consultores S/S (CRC/RN 0113/0), empresa de auditoria devidamente cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) – tudo conforme determina a legislação concernente – devidamente acordada com o Conselho Fiscal do Condomínio. Lembrou, inclusive, que a CASS Auditores já fora contratada pelo Condomínio em outra oportunidade para prestar esse mesmo serviço. Informou que o processo de auditoria das contas do exercício de 2016 teve início em março do corrente ano, logo após a aprovação das contas da previsão orçamentária, e foi finalizado na primeira semana de junho, com a emissão do relatório que se encontra nas mãos do Presidente do Conselho Fiscal do IN MARE BALI. A Sra. Reneé Silveira ainda afirmou que entregou toda a documentação necessária ao bom andamento da auditoria realizada, tudo com o objetivo de garantir o bom andamento de todo o processo. Dito isso, e, ressaltando que o relatório da CASS a ser apresentado deverá receber Parecer do Conselho Fiscal do Condomínio para ser analisado e Parecer esse, inclusive, absolutamente necessário para subsidiar a aprovação das contas de 2016 pela Assembleia de Condôminos. Por último, informou que encaminhou Boletim Informativo, via e-mail, para todos os condôminos, e aí passou a palavra ao Presidente do Conselho Fiscal do IN MARE, Sr. Costa (PI 214), para que este procedesse a apresentação do relatório do Auditor Independente CASS. O Presidente do Conselho Fiscal do IN MARE, Senhor José Costa Veira (apto.214), saudou aos presentes e objetivamente

anunciou que já se encontrava em suas mãos a entrega oficial dos Relatórios da CASS Auditoria, os quais seriam postos à disposição de todos os condôminos. E prosseguiu informando que, conforme a Sra Reneé já antecipara, o relatório do Auditor Independente era composto de dois relatórios, sendo o primeiro um relatório consolidado, baseado nas análises, em detalhe, das contas do condomínio, e o segundo, uma carta comentário. Disse, também, que outro fato importante a ser destacado, ascendia na primeira auditoria realizada que compreendeu o período que vai de novembro de 2014 a dezembro de 2015, enquanto que o relatório apresentado pela CASS Auditores, refere-se às contas do Condomínio do ano de 2016. Com o texto projetado no telão multimídia, o Presidente Costa (PI 214) prosseguiu e, após ressaltar que a gestão do Conselho Fiscal que lhe antecedeu, estendeu-se do período que vai de novembro de 2014 até outubro de 2016, passou a explicar como funciona o procedimento de auditoria realizado, e explicou: a empresa contratada realiza o seu trabalho de auditoria, emite os relatórios e os envia ao Conselho Fiscal para emissão de parecer que é levado à assembleia para votação e aprovação. Como no momento as contas do IN MARE referente ao período de dezembro de 2015 a Novembro de 2016, então o Presidente Costa esclareceu que os oito primeiros meses desse último período analisado são da responsabilidade do Conselho Fiscal anterior, o qual atuou até o mês de outubro de 2016. Portanto, declarou o Sr. Costa (PI 214), caberá a Sra. Maria das Graças Soares de Oliveira (JA 341), Presidente do Conselho Fiscal no período compreendido entre novembro de 2014 a outubro de 2016, a análise do relatório atualmente apresentado. Contudo, prosseguiu o Presidente Costa, tendo em vista que a Sra. Graça (JA 341) se encontra em viagem fora do país, fica, neste momento, prejudicada a apresentação do parecer requerido. Ressalte-se, porém – continuou Costa (PI 214) – que a Sra. Graça (JA 341), com o objetivo de apresentar o parecer, tentou mudar a data de realização desta AGO, mas não obteve êxito. Daí, nesse momento, Sr. Costa (PI 214) solicitou a confirmação das suas palavras a pessoa da também condômina Sra. Isabel Pinheiro (Apto 226) que, por sua vez, passou a fazer uso da palavra para informar que fora constituída Procuradora da Sra. Maria das Graças (JA 341) para representá-la na presente AGO, tendo, a Sra. Graça (JA 341), lhe solicitado para ler diante da Assembleia de Condôminos a seguinte mensagem, enviada por e-mail: na mensagem, a Sra. Maria das Graças (JA 341) informou que, na condição de Presidente do Conselho Fiscal do Condomínio no período de 2014/2016 (janeiro a outubro), sentiu-se no dever de prestar alguns esclarecimentos. Primeiramente, que se encontra em viagem fora do país desde 29/05/2017, devendo retornar em 13/06/2017. Por segundo, que em 18/05/2017 participou de uma reunião convocada pela CASS Auditores para conhecimento preliminar do relatório que se encontrava com diversas pendências em aberto, aguardando respostas da Administração do Condomínio. Informou ainda, que na gestão anterior o Conselho Fiscal do Condomínio possuía apenas os três membros titulares e nenhum suplente; daí veio a antecipação da eleição para membros do Conselho Fiscal. Além disso, a Sra Graça por intermédio da sua Procuradora prosseguiu informando que, ao tomar conhecimento do Edital de Convocação da AGO, no dia 26/05/2017, e ainda, que ao constatar que um dos assuntos de pauta referia-se a apresentação, discussão e aprovação das contas relativas a 2016, ficou preocupada com o assunto e encaminhou à Administração dois e-mails solicitando que fosse transferida a assembleia para outra data, que fosse posterior a sua chegada ao Brasil, mas o seu pedido não foi aceito pela Administração do Condomínio IN MARE BALI. Dessa forma, diante do exposto, a Sra. Graça (JA 341) em mensagem lida pela sua procuradora Isabel (Apto 226), solicitou a Assembleia de condôminos ali reunida a transferência do assunto em pauta para outra data e sugeriu que a nova AGO fosse marcada e realizada para daqui a trinta dias. Neste momento, a Assembleia de Condôminos tomou ciência do pedido da Sra. Maria das Graças, por intermédio da sua procuradora e o Sr Costa (PI 214) prosseguiu na apresentação do relatório. Então, o Presidente do Conselho Fiscal, Sr Costa (PI 214) reiniciou a sua apresentação informando que para a entrega dos relatórios a Cass Auditores fez uma reunião para melhor orientar sobre algumas inconsistências e a Sra. Graça (JA 341), por sua vez, participou ativamente e os pontos levantados foram encaminhados para as providências da síndica. Tomando a palavra, mais uma vez, a Sra. Reneé Silveira registrou que a Sra. Graça (JA 341) foi a única conselheira até o presente a analisar todas as contas, tratando-se, portanto, de ser a pessoa mais ativa no conselho e que conhece toda a movimentação do condomínio desde a implantação, concluiu. O Sr. Costa (PI 214) tentou prosseguir com a leitura do relatório, mas foi aparteado outra vez pela Sra. Reneé Silveira que alegou necessitar passar algumas explicações. A síndica então ressaltou os esforços envidados para a constituição do Fundo de Reserva, porém sem sucesso. Falou das tentativas frustradas para aprovação da previsão orçamentária, tendo que trabalhar com um orçamento defasado, baseado na previsão elaborada em 2014 quando da entrega do empreendimento em 06.11.2014, sendo que naquele momento a Cyrela suportou todas as despesas relativas ao mês de novembro e com a crescente chegada dos condôminos, as despesas aumentaram consideravelmente, haja vista a necessidade de comprar equipamentos e infraestrutura para suportar as demandas do crescimento populacional do condomínio e que resultaram no forte aperto no caixa impedindo a formação do fundo de reserva a ser utilizado em situações emergenciais na forma da convenção.

A partir de julho de 2016 é que começou a ser depositado o percentual de 5% previsto para a formação do fundo. A Sra. Reneé, finalizou as explicações afirmando categoricamente que para o padrão do condomínio a taxa ordinária é muito baixa e se traduz insuficiente para o nível atual de manutenções requeridas e para ilustrar informou que há no condomínio 58 bombas e são mais de mil luminárias além de elevadores e outros equipamentos em constante manutenção. A Sra. Priscila pediu aparte e completou as informações sobre a gigantesca demanda de lâmpadas e sensores, bombas do sistema de pressurização, unidades condensadoras do sistema de climatização, câmeras do sistema de segurança e outras necessidades de manutenção operacionais. O Sr. Saulo retomou os trabalhos e deu ênfase ao pedido da conselheira Sra. Graça (JA 341), através de sua representante Sra. Isabel (Apto 226) que pediu a palavra e sugeriu que se o parecer do conselho fiscal não está concluso não há como votar. O Sr. Izenildo (Apto 405) pediu tempo para opinar no sentido se evitar dois pareceres por causa dos períodos de mandato dos conselheiros e pediu objetividade no trabalho do conselho atuando preventivamente. No tempo aberto para as deliberações, a Assembleia tirou dúvidas e emitiu sugestões. O presidente da AGO, Sr. Saulo Roberto (PI 110) então retomou a pauta e propôs a votação do pedido da conselheira Sra. Graça (JA 341)[1] que, alegando a sua ausência física da AGO em curso, assim como, a necessidade da apresentação de um Parecer do Conselho Fiscal que ela presidia no exercício de 2016 (exercício auditado), requereu o **adiamento da votação para aprovação das prestações de contas de 2016** (item 3 da pauta da presente AGO) para a próxima Assembleia a ser realizada após o retorno da Sra. Maria das Graças ao país. Aberto o tempo para votação, 76 condôminos votaram **"SIM" para o adiamento da votação para aprovação das prestações de contas de 2016**, registrou-se, ainda, 1(um) voto **"NÃO"** e a Cyrela pediu registro de **"ABSTENÇÃO"** para seus 52 (cinquenta e dois) votos. Restando assim aprovado que o assunto, "**votação para aprovação das prestações de contas de 2016"** (item 3 da pauta da presente AGO), retorne à pauta de nova assembleia a ser marcada após concluída a análise do relatório de auditoria pelo conselho fiscal. O presidente retomou os trabalhos de pauta, passando a tratar do **Ítem 3- Aprovação das prestações de contas do ano 2016**. Tendo em vista a aprovação, ocorrida no item anterior, do pedido de adiamento da votação da aprovação das prestações de contas do exercício 2016, então, o presente item da pauta deixou de ser discutido e deliberado para ser transferido para a ordem do dia (pauta) da próxima assembleia a ser realizada ainda em data desconhecida. Ítem **4 – Assuntos gerais.** A síndica abriu o tempo afirmando ser uma de suas preocupações o aumento da taxa de inadimplência. Do mês de janeiro até a presente data a inadimplência se elevou de 3% (jan/2017) para 11% (jun/2017). A Sra. Reneé Silveira finalizou a sua participação agradecendo e reafirmando seu apoio ao novo síndico. A seguir, vários condôminos se inscreveram para falar, pela ordem; Sr. Samir (Apto. 310), Sr. Izenildo (Apto. 405), Sra. Isabel (Apto. 226), Sra. Eletícia (Apto. 101), Sr. Costa (Apto. 214), Sra. Elizabete Aires (Apto. 322). O Sr. Samir mais uma vez se colocou à disposição para se reunir com o conselho e comissões de assuntos específicos para expor a necessidade de realização de vários serviços de manutenção. Exemplificou a questão das máquinas de ar-condicionado do lobby principal. Analisar a eliminação de 3 (três) cassetes de ar-condicionado, deslocando esses equipamentos para instalação no salão de festas, salão de jogos, Etc. Sobre as lâmpadas e sensores será realizado orçamento que será repassado para o exame dos moradores e quer a maciça participação de todos nessas tomadas de decisões. O Sr. Izenildo (Apto. 405) citou o desequilíbrio promovido pela inadimplência e pediu reforço na cobrança e utilização de instrumentos legais. A Sra. Isabel (Apto. 226) também deu sugestões inclusive da aplicação do Art. 1.337/Lei 10.406,2002 –Cod. Civil, contra os inadimplentes. Na sequência a Sra Reneé, falou de duas etapas de mudanças que ocorrerão na portaria, a ampliação da clausura da guarita com a implementação de mudanças nos acessos de segurança e no controle de entrada e saída de veículos. Comentou também que em razão de acionamento de garantias de obras a Cyrela está arcando integralmente com os custos do serviço da piscina. A Sra. Eletícia (Apto. 101) pediu tempo para tirar dúvidas sobre a lei do silêncio e normas para os eventos particulares de condôminos regulados pelo Regimento Interno. Foi devidamente esclarecido pelo presidente ser matéria de regimento interno. Esclarecidas outras dúvidas o Sr. Costa (Apto. 214) pediu a palavra e informou sobre a escadaria. O pré-projeto já está pronto e acabado à espera do projeto estrutural. Sobre a segurança, a parte de monitoramento, foram instaladas novas câmeras no Home–Office e 47 (quarenta e sete) novas câmeras em todo o perímetro externo. Sendo 24 (vinte e quatro) câmeras monitoradas pela portaria principal e 23 (vinte e três) pela portaria de serviço. Há ainda outras fases a serem implementadas com câmera e biometria, inclusive, para o acesso à praia e a ampliação do wi-fi para a área

1 Apenas para registro em ata, a Presidência dos trabalhos da AGO em andamento, informa que o pedido da Sra. Maria das Graças (JA 341), requerido à Assembleia de Condôminos através da sua procuradora, Sra. Isabel (Apto.226), é matéria que não deveria ter sido discutida e apreciada no item **"2. Apresentação do relatório de Auditoria CASS"**, por se tratar de questão afeta ao item 3. Aprovação das Prestações de Contas do ano 2016.

das piscinas. A Sra. Isabel (Apto. 226) avisou sobre a realização de evento junino no sábado dia 17.06.2017. O evento se realizará por adesão espontânea dos condôminos. Pediu que evitem os pagamentos na hora da festa. Para finalizar o Sr. Samir (Apto. 310), pediu registro do evento que passará a se realizar no condomínio através do Departamento de marketing da Cyrela que realizará uma vez por mês o Luau do Rota InterTV (rede Globo). Pediu a colaboração da comissão de eventos em face de tratar-se de programa de elevado prestígio o que trará divulgação da imagem do condomínio e a consequente valorização de todo o empreendimento perante o mercado. Finalizada a matéria de pauta e consultada a assembleia sobre a apresentação de algum assunto inadiável e não havendo manifestação por parte dos presentes, nada mais havendo a ser discutido e considerados cumpridos os objetivos da convocação, o presidente da mesa Sr. Saulo Roberto da Rocha e Silva, encerrou os trabalhos da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, às 11h35min, do mesmo dia, determinando a lavratura da ata, a qual, eu Tarcísio Torres de Sousa, secretário *"ad-hoc"*, lavrei e vai por mim assinada e pelo presidente da mesa, para todos os efeitos legais.

Natal-RN, 10 de Junho de 2017.

Saulo Roberto da Rocha e Silva
Presidente

Tarcísio Torres de Sousa
Secretário

PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS
Registro Geral de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica
Bel. EGUIBERTO LIRA DO VALE
- Oficial do Registro -
LUCIANA CHRISTINE RODRIGUES DO VALE
- Substituta -

Protocolizado sob número **132.740** Registrado no livro **"B"** de Títulos e Documentos, sob o número de ordem **132.702. Selo ABS-031241**.

Parnamirim/RN, 03 de julho de 2017.

Joelma Bento da Silva Santos
- Substituta -

1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS
JOELMA B. DA S. SANTOS
Substituta
ANOREG/RN
TJ/RN
Selo de Autenticidade
ATO REGISTRAL/NOTARIAL
ABS-031241