

ATA DE ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA
CONDOMÍNIO IN MARE BALE RESIDENCIAL RESORT
CNPJ-21.647.663/0001-72

Nº 04/2018

DADOS GERAIS

Tipo da reunião: Assembleia Geral Extraordinária

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: 04.08.2018

Local: Salão da Brinquedoteca

Horário: 8h

Pauta divulgada: 27.07.2018

Reunião iniciada às 8h45

Término da Reunião às 12h25

REGISTROS

Aos quatro dias do mês de Agosto do ano de dois mil e dezoito, 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, Pamamirim-RN, Cep:59.160-730, o Síndico 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 foi anunciada a primeira chamada às 8h, e após o tempo regulamentar de 30 minutos, sendo verificados os instrumentos de representação e formado o quórum regular para cumprir o edital de convocação, o Síndico, Sr. Rodrigo Hagge (Samir), proprietário da Unidade 310, Ala Pirangi, declarou iniciados os trabalhos da Assembleia Geral Extraordinária de condôminos, pontualmente às 8h30 e passou a formação da mesa dos trabalhos sendo escolhido para presidir a assembleia o condômino Sr. Omalisan Antas bezerra (apto. 227/ala muriú), para secretariar tomou lugar a mesa o Sr. Tarcisio Torres de Sousa, representante da Natalcondomínio e Assessoria Ltda. O presidente procedeu a leitura do Edital de convocação expedido em 26.07.2018 e anunciou oficialmente a abertura dos trabalhos para deliberar sobre os assuntos da ordem do dia a saber:

1. APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DA OBRA DA PORTARIA PRINCIPAL;
2. APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DA JUNTA DE DILATAÇÃO;
3. APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DA RESTAURAÇÃO DO DECK DA PISCINA;
4. APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DA SEGUNDA ETAPA DO SISTEMA DE SEGURANÇA;
5. ASSUNTOS GERAIS:
 - a) Comunicado – cobertura do bar
 - b) Reforma-Escada acesso da praia
 - c) Transparência 1º semestre 2018
 - d) Informativo – Assembleia Virtual
 - e) Limpeza Fachada
 - f) Projeto PROMOVEC – Sistema de segurança
 - g) Esclarecimento sobre o processo administrativo do IPTU-2017 na PMP – Advogado Dr. Peres

Em sua saudação inicial o síndico Sr. Samir Hagge, mais uma vez expressou descontentamento com o pequeno quórum presente por ser uma reunião onde serão votadas taxas extraordinárias e assuntos que determinam o futuro do condomínio e mais uma vez se registra tão pouca adesão tão pouca presença na assembleia. O Sr. Teobaldo Medeiros (apto. 342) pediu aparte para lembrar que há mais de dois anos se tenta utilizar mecanismos para ampliar a participação dos condôminos com a implantação de assembleia virtual. O síndico em resposta esclareceu haver detalhes técnicos além do simples desejo de implantação do sistema de participação virtual (via internet), há normas na convenção do condomínio e outras exigências para validação jurídica a ser atendidas e no "item 5" (outros assuntos), serão melhor tratados. Informou entender a necessidade de meios legalmente referendados para coletar opiniões a distância por haver um grande número de proprietários fora do estado porém só coletar opinião a distância não traz os resultados práticos esperados pois trava o tempo das ações administrativas que o condomínio In Mare urge e necessita. O Sr. Samir, prosseguiu com os trabalhos relativos a pauta no **Item -1 Apresentação e aprovação da obra da portaria principal**. Na assembleia de novembro do ano passado foi trazido a votação a proposta para

implantar o controle de acesso às áreas comuns e as piscinas. A primeira etapa já está concluída, e na sequência estender a segurança com a implantação da biometria, ou seja, um controle de acesso nos moldes de condomínios de alto padrão. Por representar um custo elevado e o condomínio não dispor dos recursos em caixa foi preciso programar uma taxa extra e para tal foi apresentado o projeto sendo que alguns condôminos levantaram dúvidas e questionamentos e assim foi trazido em uma segunda assembleia o responsável por todo o projeto (Sr. Cristiano Oliveira da empresa Redetel) que descreveu em detalhes o sistema integrado de segurança, respondeu perguntas e tirou as dúvidas dos presentes e com a aprovação da assembleia foi realizada a primeira etapa. Hoje será apresentada a 2ª fase do projeto de segurança com a implantação da clausura para o controle de entrada de veículos. Foi mostrado no sistema multimídia o projeto do arquiteto Alexandre Abreu com detalhes das eclusas de segurança, sendo uma parte das obras custeada pela Cyrela e outra parte pelo condomínio conforme foi explicado. O Sr. Samir deixou claro ser meta prioritária de sua gestão reforçar a segurança da entrada do condomínio e assim decidiu dar um up-grade com a implantação de portões mais rápidos, biometria e demais controles visando a segurança de todos. Citou como de costume foram buscados três orçamentos junto a empresas do mercado, sejam empresas indicadas por moradores ou empresas capacitadas para o serviço requerido. Após analisados estão sendo trazidos para a assembleia os dois orçamentos considerados mais econômicos, utilizando os mesmos materiais e pré-requisitos exigidos, as empresas são: Empresa Pinheiro e Silva com custo estimado em R\$ 56.518,00 (metal R\$ 32.473,00/ Alvenaria e motores R\$ 24.045,00) e a empresa Econstec com custos de R\$ 41.299,00 (metal R\$ 18.229,00/Alvenaria e motores R\$ 23.070,00). Foi esclarecido aos presentes que a Cyrela arcará com os custos da parte de metais e o condomínio alvenaria e motores. A seguir foram mostrados no telão os valores definidos para rateio da taxa-extra entre as unidades correspondentes a parte de alvenaria e motores. Apresentados os valores para aprovação foi aberto o tempo de deliberações. O Sr. Teobaldo Medeiros pediu tempo e apresentou o seu posicionamento com relação ao assunto em pauta, que em sua opinião trata-se de obrigação da Cyrela realizar todo o serviço, arcando integralmente com os custos de obras e equipamentos sem a participação financeira do condomínio. O síndico frisou mais uma vez que a Cyrela honrará com a sua parte no serviço baseada no que constava do projeto arquitetônico original, porém passados quatro anos se faz razoável a adição de melhorias para ampliar a segurança e melhor atender ao perfil do empreendimento em suas necessidades de controle de acesso, além do que, há indicativo de urgência máxima para a realização do serviço objetivando a sua completa implantação até o próximo veraneio. Para maior esclarecimento o síndico informou que está em votação a aprovação apenas da parte relativa a alvenaria e motores (R\$ 23.070,00) a Cyrela depositará à vista a parte dela para resolver a demanda. O presidente da mesa retomou os trabalhos para a votação da matéria. Diante do impasse que se formou, o síndico esclareceu em resposta que a princípio quando assumiu foi detectado o problema de dimensões da clausura de veículos e acionou a Cyrela que se disponibilizou a resolver. Daí surgiu o novo projeto elaborado pelo arquiteto do In Mare Alexandre Abreu. Para maior objetividade o síndico indagou mais uma vez dos presentes se a obra de melhoria é pertinente, e todos concordaram. O presidente Sr. Omalisan então retomou e anunciou a votação para aprovação da obra. Ficou claro que em primeiro lugar a Cyrela seria notificada pela via extrajudicial a fazer o serviço. No segundo momento, não o fazendo, seria constituído um advogado para conduzir judicialmente a obrigação de reparar os pontos levantados em laudo técnico de vistoria, a qual deverá ser apresentado em próxima assembleia o custo para aprovação. Julgados suficientes os debates, resultaram três propostas: 1) proposta do síndico – aprovar na totalidade a parte da Cyrela Plano & Plano mais as melhorias conforme projeto apresentado; 2) Proposta do Sr. Teobaldo de rejeitar o projeto e notificar extrajudicialmente a Cyrela para resolver todas as pendências e caso não tenha sucesso iniciar o processo judicialmente pedindo a execução dos serviços necessários; 3) Proposta do Sr. Manuel Durães de “aprovar hoje” e ingressar com ação na justiça automaticamente para buscar o ressarcimento dos gastos. O Sr. Teobaldo pediu tempo e apresentou uma “proposta de conciliação” onde o condomínio notificaria a Cyrela por via “extrajudicial”, constando ali tudo que se entende ser custo da Cyrela e caso esta não se comprometa com a solução, já fica informada pelo mesmo instrumento de notificação que o condomínio arcará com os custos dos serviços e ingressará com a ação judicial pedindo o respectivo ressarcimento. Retomando os trabalhos o presidente da mesa julgando tudo bem entendido e pacificada as dúvidas pediu a votação do item de pauta. Diante da tendência dos presentes para aprovar a proposta de conciliação apresentada pelo Sr. Teobaldo ficaram todos cientes de que há custos advocatícios para o andamento do processo obedecendo aos seguintes passos: a) constituir um advogado; b) notificar a Cyrela com prazo de 5 dias e “proceder com a obra”. O presidente pediu a votação e resulto que por maioria dos presentes foi aprovada a matéria e demais encaminhamentos. Dá-se registro também da abstenção do representante da Cyrela e 1(um) voto contrário.. Fica aprovado o rateio do orçamento aprovado em duas parcelas como segue: Unidades Tipo C [56,85m2] - (2X) R\$ 27,37; Unidades Tipo B [70,04m2] - (2X) R\$ 32,35; Unidades Tipo A [82m2] - (2X) R\$ 38,54;

Unidades Tipo D [95m²] - (2X) R\$ 44,75; Unidades Tipo E [154m²] - (2X) R\$ 71,20. **Item 2 – Apresentação e aprovação do serviço de manutenção da junta de dilatação.** Abrindo o tema o síndico pediu tempo para uma rápida abordagem técnica a respeito do funcionamento das juntas de dilatação e a forma como protegem a construção. Foi também esclarecido pelo síndico sobre os cuidados de manutenção recomendados no manual e que por carência de recursos ainda não foram feitas essas manutenções. A administração definiu como prioridade e pretende executar esses serviços em quatro etapas e colocar essas manutenções em dia. O Sr. Teobaldo pediu tempo para descrever tecnicamente a função das juntas de dilatação que interligam as alas do prédio suportando o regime de trabalho das lajes nos movimentos de retração e expansão. Falou também das garantias previstas nas normas e manifestou a sua discordância com relação ao rateio dos custos relativos aos serviços de manutenção das juntas conforme consta no edital. Os debates prosseguiram sendo descritos alguns fatores que dificultam a realização de algumas manutenções em tempo hábil e diante do valor e da complexidade da causa há uma preocupação da administração com a realização de boas manutenções de forma recomendada dentro dos recursos do orçamento. O condômino Sr. Marlos por ser engenheiro esclareceu que não há tratamento preventivo para as juntas de dilatação, a manutenção do sistema de juntas de dilatação é a sua troca sendo um item de construção que possui garantia de vida útil em torno de dez anos. Portanto, não prospera o argumento de culpabilidade do condomínio no caso de demanda judicial para acionamento de garantia de obra. O presidente da mesa pediu objetividade nas deliberações e julgando suficientes os debates pediu a votação da assembleia que **rejeitou**, sendo 22 votos contra o prosseguimento das deliberações e análise de valores orçados para o serviço, dá-se o competente registro de abstenção do representante da Cyrela em nome de suas unidades. Os demais condôminos por maioria entenderam tratar-se de um custo da construtora Cyrela, devendo ser realizada uma perícia técnica, para esclarecer, se os itens estão cobertos pela Garantia da Construtora, ou se serão de responsabilidade do Condomínio. O síndico pediu registro de que a rejeição na proposta que a administração do condomínio trouxe, implica na cotação e contratação de um perito especializado para emissão de um laudo pericial a qual deverá submeter o resultado na próxima AGE para aprovação. **Item 3 – Apresentação e aprovação da restauração do deck da área da piscina.** Sobre o assunto o síndico fez um breve relato sobre o serviço anteriormente contratado para restauração do deck e que resultou inconcluso (70% realizado), a empresa licitada não conseguiu executar as etapas dentro do padrão de conformidade exigido pelo In Mare, veio o período de chuvas e acabou abandonando o serviço. O condomínio irá tomar as medidas judiciais para se ressarcir de eventuais prejuízos. O síndico enfatizou a necessidade de realizar o serviço de revitalização do deck da piscina pois logo está chegando o verão e o dever da sindicância é manter todas as áreas em plena conformidade para o uso na forma em que os condôminos adquiriram. O serviço consiste das seguintes etapas: lixamento, limpeza e envernização. Foram trazidos para a assembleia os seguintes orçamentos: 1- Spa do Piso – R\$ 19.630,00 e 2- Danilson Santos (Mei) – R\$ 10.360,00. O presidente da mesa considerando bem esclarecidos todos os pontos a respeito do serviço pediu votação para aprovação do orçamento, sendo **aprovado** por maioria simples (22 votos SIM) o **orçamento 2**. Dá-se o competente registro de abstenção do representante da Cyrela em nome de 33 unidades. Portanto o valor - R\$ 10.360,00 será rateado entre os condôminos em uma única cota, como segue: Unidades Tipo C [56,85m²] - R\$ 24,59; Unidades Tipo B [70,04m²] - R\$ 29,06; Unidades Tipo A [82m²] - R\$ 34,62; Unidades Tipo D [95m²] - R\$ 40,20; Unidades Tipo E [154m²] - R\$ 63,95. Comentou-se também a necessidade de cotar e levar na próxima age a revitalização da fachada de madeira (Lateral salão de festas) e redários. **Item 4 – Apresentação e aprovação da 2ª etapa do sistema de segurança.** O síndico prosseguiu com os trabalhos de pauta reportando-se ao estudo anteriormente elaborado para a ampliação da segurança e explicou a necessidade de melhor identificar os frequentadores do In Mare sejam moradores ou visitantes. Comenta da grande procura pelo In Mare durante o veraneio, o que denota o prestígio do empreendimento no entanto se faz necessária implementação de **controles de acesso as dependências internas**. Citou que a ideia partiu da observação de controles existentes no Alphaville, Porto Brasil e outros condomínios no padrão do “In Mare” existentes em Natal. Para atender a finalidade, o controle precisa ser automatizado com o preenchimento prévio com dados completos dos condôminos e veículos. A implantação da 2ª etapa consiste em: a) Controle de Entrada e Saída de pedestres (Portaria Principal e acesso praia-Jacumã); b) Controle de Entrada e saída veículos; c) Programação e Treinamento. Basicamente a ideia da administração é agilizar o trabalho de identificação e controle da portaria. Já que a Cyrela vai realizar a ampliação da clausura, será implantado o controle biométrico através da instalação de um totem nesse espaço, onde será solicitado a digital ou senha desta forma controlado um veículo por vez. Será levantado também, o número de automóveis por vaga disponível. O síndico deu ênfase nas medidas de segurança o ano inteiro considerando um plano A (Dez/Jan/Fev) para o período de fim de ano e veraneio e um plano B para os demais meses do ano. O síndico prosseguiu mostrando o Slide com o orçamento dos componentes da Redetel e deixou claro também que a opção pela empresa Redetel se deve a

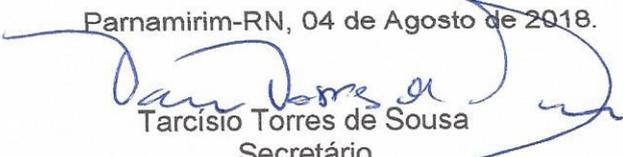


compatibilidade da sua interface de comunicação com o sistema da empresa de portaria Natalvigilância, facilitando a interconexão dos mesmos. A pedidos foi exemplificado o fluxo de ingresso de um visitante no condomínio até chegar na recepção onde será liberada a entrada. Apesar de ser assunto fora de pauta a questão da quantidade de convidados por unidade, foi colocada pelo Sr. Fernando que sendo seu apartamento dos maiores naturalmente recebe um número maior de convidados. O síndico deixou claro e dá-se registro que o tema ficou aberto a sugestões, debates e estudos durante um ano não havendo encaminhamentos ou sugestões concretas para análise da administração, que diante da necessidade de estabelecer controle e considerando a capacidade de acomodação confortável naquele espaço, determinou o número de quatro convidados por unidade. O Sr. Teobaldo pediu aparte para interpor encaminhamento no sentido de que sempre que houvesse a votação de serviços com valores mais elevados seja previamente disponibilizado para os condôminos, com maiores detalhes sobre o projeto e os valores dos orçamentos e propôs postergar a votação. O Sr. Fernando se manifestou em apoio citando que algumas vezes sente dificuldades de decidir sobre essas matérias mais complexas. O síndico esclareceu sobre a utilidade e a importância dos serviços propostos não sendo conveniente adiar seu debate e votação. O presidente da mesa acatou a opinião da maioria pelo seguimento da pauta e determinou a votação esclarecendo ser a aprovação do orçamento para implementação da segunda fase da segurança com valor para rateio de R\$ 55.091,00 conforme mostrado no telão. Aberta a votação sendo **aprovado** por maioria presente o valor do investimento apresentado com 20(vinte) votos "SIM" e 2(dois) votos "Não". O representante da Cyrela mais uma vez, registrou a abstenção de suas unidades na votação da matéria. Fica portanto aprovado o rateio do orçamento aprovado em três parcelas como segue: Unidades Tipo C [56,85m²] - (3X) R\$ 43,58; Unidades Tipo B [70,04m²] - (3X) R\$ 51,50; Unidades Tipo A [82m²] - (3X) R\$ 61,36; Unidades Tipo D [95m²] - (3X) R\$ 71,25; Unidades Tipo E [154m²] - (3X) R\$ 113,36. A seguir foi aberto o tempo para o **Item 5 – Assuntos Gerais**. O presidente objetivamente passou ao item **a) Comunicação – Cobertura do bar**. O síndico abriu o tema lembrando ser um assunto já deliberado e aprovado em assembleia anterior, lembrado pelo presidente do conselho Sr. Costa que as assembleias de fevereiro e agosto de 2017 trataram do tema. O síndico falou sobre o projeto de fazer uma cobertura fixa, porém no âmbito legal em discussões sobre a convenção e regimento interno as questões de melhorias e utilidades precisam da aprovação da maioria absoluta (metade + 1) dos condôminos. Já existem orçamentos porém a administração antes de realizar qualquer gasto e abrir taxa extra quer se assegurar do contexto legal para não ferir a convenção e ter problemas futuros. Por enquanto permanece a tenda; **b) Reforma escada de acesso a praia**. Foi informado que houve uma reunião da associação de cotovelo com o prefeito Sr Taveira, a qual o mesmo se comprometeu a realizar a obra de reurbanização das praias que inclui acessos a construção das escadas e calçadas da orla. Apesar de já ter sido orçado, não há previsão de retomada desse projeto pelo condomínio. Restou decidido que na primeira assembleia de 2019 a administração apresentará a nova posição da prefeitura sobre o assunto e a depender do resultado dará ênfase a novas providências; **c) Transparência 1º semestre de 2018**. O síndico informou sobre o fechamento do orçamento do primeiro semestre, onde nos meses de jan a mar/18 o orçamento vigente era no valor de R\$ 160.755,16 por mês, no entanto a média real de despesas não era compatível, havendo um novo valor de R\$ 185.862,28 para o período de Abr/18 a Mar/19. Todos os números estão na internet, no portal do condomínio. Esclareceu que só não deu pra realizar mais por causa da inadimplência. Novas medidas de cobrança passaram a ser adotadas e os resultados foram bons, reduzindo para a média de 6%. Há coisas urgentes e citou a junta de dilatação e a idéia é não precisar de taxa extra. Comentou da aprovação na assembleia para as novas ferramentas adotadas como a inscrição no SPC/Serasa. A situação exige pulso firme e a administração não retira juros e multas e conta com a compreensão de todos para que cumpram as regras e deveres para com o condomínio; **d) informativo sobre a assembleia virtual**. Sobre a assembleia virtual o Sr. Costa falou sobre a existência e disponibilização da ferramenta pela empresa Superlógica (Campinas-SP) que poderá vir a ser adotada no futuro para suprir a dificuldade de se reunir quórum presencial exigido por lei para algumas deliberações. O Sr. Costa explicou que já foi disponibilizada a ferramenta sem custo e algumas dúvidas jurídicas surgiram e estão sendo analisadas, além do que as votações se obrigam a apresentação e referendo da assembleia presencial. O síndico completou que também está estudando a ferramenta em seu contexto legal no que tange a segurança jurídica de sua aplicação. Há um número expressivo de condôminos do IN Mare (em torno de 25%) que reside em outros estados. Foi explicado ser uma ferramenta que para o referendo legal necessita do esforço dos condôminos participantes no correto preenchimento dos campos e deve finalizar o processo com o referendo da assembleia presencial; **e) Limpeza de fachada**. O síndico expôs a situação que é visível a todos às manchas escuras da poeira e do fungo em desarmonia com a beleza arquitetônica do empreendimento. O orçamento geral de pintura no ano anterior foi de custo bastante elevado. Deixou claro que não será feito serviço de pintura, será adotada uma solução de menor custo que é a limpeza de fachada com a aplicação de

hidrofugante e que será apresentado orçamento na próxima AGE; f) Projeto PROMOVEC - Sistema de segurança. A Sra. Erika Yano usou a palavra para explicar sobre projeto à segurança desenvolvido pela Associação Promovec quanto ao serviço de monitoramento com câmeras nas ruas (14 câmeras) e a rondas motorizadas pelo bairro. Salientou a importância da colaboração e participação de todos nessas ações que contribuem em prol da coletividade. O Sr. Costa explicou para os presentes o caráter voluntário da contribuição mensal no valor de R\$ 10,00. Contudo, para a ronda motorizada é cobrada uma participação no valor de R\$ 90,00 também por adesão e que beneficia a todos. A condômina Sra. Simone pediu a palavra para falar sobre a questão da separação e reciclagem dos resíduos de descarte do condomínio. Para tal, em parceria com outros condomínios da região e PROMOVEC, foi contatada uma empresa de Natal que a partir do dia 20 de agosto fará o recolhimento do material reciclável. Pediu a colaboração de todos no sentido de separar o lixo seco (embalagens) do lixo orgânico e o tema foi complementado pela Sra. Erika Yano que também pediu para que todos colaborem separando o óleo das frituras em garrafas pet que também será recolhido por uma empresa parceira. O Sr. Oswaldo Natalin, solicitou o aumento na comunicação visual e sinalização do condomínio quanto ao educação ambiental. Pediu também uma revisão de disjuntores e quadros elétricos. O síndico falou da questão de treinamento da equipe interna de manutenção na parte elétrica; g) esclarecimento sobre o processo administrativo do IPTU-2017 na PMP: Para esclarecer sobre o assunto o Sr. Costa citou que o advogado dos condôminos, Dr. Perez, infelizmente devido a outros compromissos não pode comparecer, mas mandou um áudio, que será disponibilizados nos grupos de whats up, esclarecendo como está o andamento do processo e se disponibilizando para informações adicionais sobre o assunto. O Sr. Costa abordou outro ponto relativo a dificuldade da participação de condôminos junto a administração com sugestões de melhoria e lembrou que foi aprovada em assembleia a formação de várias comissões, umas ainda sem membros participantes. Enfatizou a necessidade de ter essas comissões ativas principalmente nesse momento em que a Cyrela está saindo da sindicância do condomínio. Se não houver condômino candidato há uma situação futura em que deverá ser eleito novo síndico e novos membros. O Sr. Samir complementou com esclarecimentos a hipótese de haver um síndico profissional. 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 (Assembleia), Sr. Omalisan Antas Bezerra, encerrou os trabalhos da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, às 12h15, 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 (Assembleia), para todos os efeitos legais.

Parnamirim-RN, 04 de Agosto de 2018.


Omalisan Antas Bezerra
Presidente


Tarcísio Torres de Sousa
Secretário