ATA DE ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT CNPJ-21.647.663/0001-72	Nº 02/2019

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: 13.07.2019	**Local:** Salão de festas	**Horário**: 8h30

Pauta divulgada: 05.07.2019	**Reunião iniciada às** 9h05	**Término da Reunião às** 11h52

REGISTROS

Aos treze dias do mês de Julho do ano de dois mil e dezenove, em segunda e última convocação, reuniram-se no salão de festas do Condomínio In Mare Bali Residencial Resort, situado à Av. Edgardo Medeiros, 2545, Cotovelo, Parnamirim-RN, Cep:59.160-730, a A&T Síndicos Profissionais e os senhores condôminos proprietários e representantes legais das unidades autônomas que assinaram o termo de presença, parte integrante da presente ata. Para conferir pontualidade ao evento foi anunciada a primeira chamada às 8h30, e após o tempo regulamentar de 30 minutos, verificados os instrumentos de representação e formado o quórum requerido para cumprir o edital de convocação, o Síndico, Sr. Allyson Bruno Carneiro Pontes (Titular da A&T Síndicos Profissionais), declarou abertos os ritos oficiais da Assembleia Geral Ordinária de condôminos do In Mare, atendendo ao convite para presidir a mesa foi escolhida a Sra. Isabel Marques Pinheiro (apto.130/ala Muriu) e para secretariar foi convidado o Sr. Tarcisio Torres de Sousa, representante da Natalcondomínio e Assessoria Ltda, com a aprovação dos presentes. A presidente da assembleia, Sra. Isabel Marques, procedeu a leitura do "Edital de Convocação" e no mesmo ato declarou instalada a "Assembleia Geral Ordinária" às 9h05, com a finalidade de deliberar sobre os itens da "ordem do dia" na conformidade do respectivo edital divulgado em 05.07.2019 a saber:

1. **APRESENTAÇÃO DE RELATÓRIO DA AUDITORIA DAS PRESTAÇÕES DE CONTAS DO ANO 2018, PARECER DO CONSELHO FISCAL E DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA SOBRE AS PRESTAÇÕES DE CONTAS;**
2. **DELIBERAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DE PERÍCIA PARA ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO (SUGESTÃO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSOS: FUNDO DE RESERVA E/OU TAXA EXTRA);**
3. **APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROPOSTAS PARA RECUPERAÇÃO DOS SEGUINTES ITENS: Lavagem da Fachada; Revitalização da Fachada de madeira e Bangalôs; Aquisição de Lixeiras para os andares; Fitas de Led (SUGESTÃO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSOS: FUNDO DE RESERVA /OU TAXA EXTRA);**
4. **ASSUNTOS GERAIS**

Lido o edital e com a mesa composta pelas representantes da A&T síndicos, Sra. Ramany Vivian e Sra. Sara Torres, o Sr. Allyson Bruno na qualidade de titular da A&T SÍNDICOS, pediu destaque para agradecer a presença de todos e anunciar a presença da advogada Dra. Camila Aby Faraj, especialista em Direito Condominial e titular do escritório ABY FARAJ ADVOCACIA, que doravante passa a assessorar as demandas jurídicas do Condomínio IN MARE BALI. Pela importância dos assuntos o síndico pediu a mesa para seguir a ordem de pauta, constante do "Edital de Convocação" havendo espaço ao final para os assuntos gerais e sugestões e na sequencia passou ao primeiro tópico da pauta, no que se refere a aprovação das prestações de contas da administração anterior conforme **item 1- Apresentação de relatório da auditoria das prestações de contas do ano de 2018, parecer do conselho fiscal e deliberação da assembleia sobre as prestações de contas.** Foi passada a palavra para o presidente do Conselho Fiscal, Sr. José Costa Vieira (apto.214/Pirangi), que anunciou a apresentação do relatório da CASS-Auditores. Preambularmente esclareceu aos presentes sobre a exigência da convenção do condomínio para a realização dessa auditoria anual das contas e a empresa "Cass-Auditores e Consultores S/S (CRC/RN 0113/0)" cumpriu os critérios definidos inclusive o de conter cadastro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme determina a legislação concernente e foi mais uma vez escolhida sendo essa a quarta auditoria contábil realizada para o

In Mare Bali. Destacou que ano a ano se buscam novas opções de empresas para abrir uma licitação com tomada de preços para a realização desse trabalho, porém na fase de avaliação somente a Cass-Auditores, preencheu os requisitos técnicos e também os de custo exigidos. O trabalho de análise das contas foi desenvolvido em cima da documentação e relatórios gerados pelo sistema da Natalcondomínio e ao longo desse processo há uma constante interação entre a equipe auditora e a Natalcondomínio e paralelamente com a administração do "IN MARE" e o setor financeiro que possui uma equipe dedicada a área financeira, citou a Sra. Daniele, que realiza um importante trabalho de controle dia a dia do contábil financeiro do IN MARE e dos valores lançados. Há um elevado volume de documentos, comprovantes e extratos bancários e os auditores são minuciosos na análise, na forma exigida para esse tipo de trabalho. Ao final são gerados dois relatórios como segue: 1) Carta Comentário – esse documento identifica os pontos principais de não conformidades, necessidades de correção ou pontos para melhoria, registra os comentários e recomendações. Cada ponto destacado, justificativas ou providencias adotadas para sanar os pontos fracos. 2) O Relatório do auditor independente com relação ao exercício 2018, que foi enviado pela administração via e-mail (12/07/2019), para todos os condôminos. Comentou também que a auditoria focou em alguns pontos que se repetem ano a ano como segue: i) Riscos associados as prestações de contas; ii) Fundo de caixa; iii) Fundo de reserva iv) Previsão orçamentária: Receitas/ pontos das prestações de serviços Pessoa Físicas e Pessoas Jurídicas, controle patrimonial; v) Riscos associados a transparência: exigência principal de reuniões frequentes do conselho, lavratura de súmula (ata), contendo anotações para a aprovação de contas daquele período, consignando as ressalvas, há necessidade de NF para o máximo de serviços contratados dentro do possível, etc. Em síntese, o relatório espelha que há uma melhoria constante desde o início de operações do IN MARE BALI. Sobre o fundo de reserva, a CASS-Auditores, aprova as contas com a ressalva sobre a composição do fundo de reserva que vem sendo obedecido no quesito de recolhimento de 5% da receita mensal. O presidente do conselho explicou detalhadamente sobre as dificuldades de atender integralmente a esse requisito proposto na convenção do condomínio (Art. 52) e que futuramente deverá ter esse ponto revisado. O Sindico, Sr. Allyson Bruno, pediu aparte para justificar tecnicamente a equação de economicidade aplicada mensalmente na relação entre as receitas e gastos dentro dos princípios de austeridade praticados, não havendo margem para sobras ao final do exercício em face dos elevados custos operacionais demandados por um condomínio do porte do IN Mare BALI para cumprir com os serviços oferecidos aos condôminos. Alguns condôminos manifestaram opiniões dúvidas e sugestões sendo esclarecido que se não há sobra do orçamento não há a exigibilidade. O Sr. Costa, ilustrou os debates com valores possibilitando melhor análise dos fatos contábeis envolvidos e ficou claro que o condomínio está trabalhando em prol desse objetivo ao longo do tempo, havendo consenso dos presentes para a revisão dos termos da convenção. A seguir, retomou com objetividade os pontos finais da carta comentário, com os pontos relativos as prestações de serviços, retenções e pagamento de impostos e também os comentários sobre os saldos ao final do exercício 2018. Baseado nesse trabalho, dá-se registro e destaque ao parecer conclusivo da CASS Auditores como segue: "As prestações de contas se apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes que representam a movimentação financeira do condomínio durante o exercício de 2018 e "APROVA" com a ressalva orientando seguir o procedimento relativo a rubrica "fundo de reserva" com base no Art. 52 da convenção. Finalizando, o Sr. Costa pronunciou o parecer do Conselho Fiscal do condomínio o que também se dá o competente registro: "O Conselho Fiscal, baseado na análise dos auditores independentes, nas próprias avaliações em conjunto com a área financeira do IN MARE BALI, submete à assembleia a indicação para aprovação com ressalvas, das prestações de contas do IN MARE BALI, referentes ao exercício de 2018". O presidente do conselho reforçou a tese de que o parecer do conselho fiscal está plenamente embasado no relatório da auditoria. Alguns condôminos se inscreveram e foram ouvidas sugestões e comentários sobre o tema em exposição. Diante do que foi apresentado e estando tudo bem esclarecido, a Sra. Isabel Marques, presidente da mesa procedeu a leitura explicativa do "item-1" de pauta orientando sobre a votação com a utilização dos cartões e no mesmo ato ordenou a votação da matéria; "Quem concorda com a APROVAÇÃO das Prestações de Contas do exercício 2018, levanta o cartão verde SIM". Quem não concorda levanta o cartão vermelho "NÃO". Resultou então "Aprovado por unanimidade" dos condôminos presentes o Relatório da CASS-Auditores e as Prestações de Contas do exercício 2018, não se registraram abstenções. Elucidada a matéria do primeiro tópico de pauta, o síndico pediu tempo a mesa para informar sobre a inadimplência conforme relatório atualizado para a presente data, somando 4,68% da receita prevista. O relatório contempla todos os valores inscritos desde o início do condomínio até a presente data, inclusive os processos em cobrança judicial iniciados em administrações anteriores. Foi a seguir mostrado no telão o informativo do Resumo Financeiro –Saldos Bancários em 30.06.2019. Em ato contínuo passou-se para o **Item 2- Deliberação para contratação de perícia para elaboração de laudo técnico (sugestão para utilização de recursos: Taxa extra ou Fundo de Reserva)**. A presidente da mesa abriu as deliberações e passou a

palavra para o síndico Sr. Allyson Bruno que informou ser um assunto amplamente discutido em assembleias anteriores e antes mesmo da A&T-Síndicos assumir o condomínio foi deliberado e aprovado que seria realizada a contratação de um laudo pericial por uma Empresa especializada ou Engenheiro Perito, para levantamento de todas as inconformidades existentes ou não construídas pela Cyrela, sendo uma questão de engenharia e também de acionamento jurídico (se necessário) em tempo certo, para não perder os prazos de garantia. O Sr. Allyson lembrou que a assembleia anterior decidiu que o laudo compreenderia as "áreas comuns", levando em consideração as especificidades do condomínio e exemplificou: sistema de pressurização, elevadores, casa de bombas, e outras instalações técnicas específicas do IN MARE. A administração então renovou os pedidos de orçamentos com 4 Empresas/ peritos: Sr Antoniel Campos R$ 17.200; Hormigon Engenharia R$ 21.500; MN Engenharia R$ 22.000 e FS Engenharia R$ 25.500 a qual seguiram o termo de referência elaborado pelo condômino Engenheiro Sr. Marlos que atuou em colaboração com o condomínio para o assunto a quem cabe agradecimentos pelo excelente trabalho de forma a orientar os profissionais das empresas que levantaram os custos, seguindo o roteiro do citado termo de referência conforme mostrado no telão. Foram seguidos também indicações de condôminos que vivenciaram a mesma situação e realizaram perícias em condomínios onde residem em Natal. Antes de trazer o tema em assembleia, a administração juntamente com o conselho fiscal se reuniu com a presença do Engº Sr. Marlos que atestou que as propostas atendiam aos requisitos expressos no termo de referência, dentro do binômio qualidade/custo sendo o orçamento de menor custo portador de acervo técnico suficiente para sua indicação, por cumprir integralmente as normas de qualidade requeridas para a realização do procedimento. O síndico enfatizou ser de fundamental importância, sendo inadiável essa decisão pela aproximação do fim do limite legal de 5(cinco) anos de garantia do empreendimento. Importante também salientar que já está aprovada a contratação da perícia e a A&T Sindicos, insistiu junto ao conselho da prioridade de trazer para discussão e aprovação em assembleia. O prazo estimado para a realização do laudo pericial é de 60 dias e o documento produzido será objeto de notificação extrajudicial junto a Cyrela e a depender do retorno será posteriormente o instrumento para encaminhamento pela via judicial. A Sra. Isabel Marques, presidente da assembleia antes de encaminhar a votação enfatizou a urgência de ações e ressaltou também o fato de tratar-se de uma despesa não prevista no orçamento ordinário para o exercício e pela clareza do que foi apresentado ordenou a votação com a leitura explicativa do "item-2" de pauta orientando para usar os cartões; 1ª votação: Quem concordava com a CONTRATAÇÃO do perito Sr. Antoniel Campos levanta o cartão verde "SIM" e quem não concorda levanta o cartão vermelho "NÃO, sendo aprovado por unanimidade; 2ª votação: Quem concorda com a utilização do FUNDO DE RESERVA, levanta o cartão verde "SIM". Quem não concorda levanta o cartão vermelho "NÃO". Resultou então "Aprovado por unanimidade" dos condôminos a autorização para utilização de recursos do fundo de reserva para custear o laudo pericial das instalações do condomínio. Não se registraram votos contrários ou abstenções. Elucidada a matéria do segundo tópico de pauta passou-se ao **Item 3- Apresentação e aprovação de propostas para recuperação dos seguintes itens (sugestão de utilização de recursos: Taxa Extra/ou Fundo de Reserva): i) Lavagem da Fachada; ii) Revitalização da Fachada de madeira e bangalôs; iii) aquisição de lixeiras para os andares; iv) Fitas de LED – efeito de iluminação colunas internas(fachada).** O síndico esclareceu que está trazendo o assunto em pauta para deliberação por se tratar de serviços de manutenção de maior valor e que não são usualmente provisionados no orçamento de despesas ordinárias que forma a cota condominial. Ficou bem explicado também que na previsão orçamentária para o exercício corrente, a A&T Síndicos foi cuidadosa com despesas de manutenção necessárias, que nunca foram parte dos orçamentos anuais, ou seja não eram cotadas e executadas desde o início do condomínio. Ficou então caracterizado o caráter de emergência da realização dessas despesas classificadas como "necessárias" dentro critérios de manutenção para conservação do patrimônio. Os orçamentos selecionados pelo critério custo-qualidade analisados pela administração e conselho foram: SELF ENGENHARIA/LAVAGEM DE FACHADA R$ 25.639,00; STOCK ILUMINAÇÃO+SELF ENGENHARIA/FITA DE LED+INSTALAÇÃO R$ 15.200,00; SR.DANILSON/REVITALIZAÇÃO EM MADEIRA-FACHADA E BANGALÔS R$ 9.820,00; O BORRACHÃO/LIXEIRAS RECICLÁVEIS R$ 10.931,00 VR. TOTAL R$ 61.050,00. Alguns condôminos participaram ativamente dos debates, o condômino Sr. Castelo defendeu a não colocação de novas lixeiras e sim a definição de um novo sistema e horário de coleta aliado a uma mudança cultural dos condôminos no cuidar dos resíduos gerados em suas unidades. A Sra. Simone expressou sua preocupação com as questões ambientais no sentido de uma solução prática para a coleta e transporte minimizando o desconforto oriundo desse problema. O condômino Cel. Washington, abordou de forma direta os aspectos legais envolvidos e a tomada de medidas pela administração pertinentes ao fiel cumprimento do que recomenda a legislação do Corpo de Bombeiros Militar, recomendando a observação atenta das normas com relação a questão da coleta e armazenagem do lixo. As deliberações se alongaram e a presidente da mesa retomou os trabalhos para encaminhamento da votação. Foi opção de consenso a votação dos itens em separado item a item e de pronto resultou "desaprovada" a

despesa com a aquisição das lixeiras. A administração se mostrou sensível e vai aprofundar os estudos juntamente com as comissões sobre a melhor forma de coleta e o acondicionamento do lixo das unidades o que será oportunamente divulgado entre os condôminos. Os condôminos presentes, principalmente os que pediram a palavra, foram categóricos no quesito de escolha de recursos a custear os itens da pauta, defendendo a realização de taxa extra, visto que entendiam que se tratavam de itens necessários, mas não de caráter inadiáveis a ponto de utilizar o fundo de reserva. Para dar celeridade aos trabalhos o síndico anunciou o novo valor calculado pela gerente predial, para rateio R$ 50.659,00, e a Sra. Isabel Marques, presidente da assembleia, pediu votação em separado para os itens como segue: VOTAÇÃO **1)** SELF ENGENHARIA/LAVAGEM DE FACHADA R$ 25.639,00 – APROVADO POR UNANIMIDADE; VOTAÇÃO **2)** STOCK ILUMINAÇÃO+SELF ENGENHARIA/FITA DE LED+INSTALAÇÃO R$ 15.200,00 – APROVADO UNANIMIDADE; VOTAÇÃO **3)** SR.DANILSON/REVITALIZAÇÃO EM MADEIRA-FACHADA E BANGALÔS R$ 9.820,00 – APROVADO POR UNANIMIDADE. Com a aprovação dos valores a presidência da mesa pediu a votação para o definir o custeio orientando para usar os cartões; Quem concorda com a TAXA EXTRA EM DUAS PARCELAS, levanta o cartão verde "SIM". Resultou então "Aprovado por Maioria" dos condôminos (registra-se o voto contrário do Apto. 247/Jacumã). Restou decidido também que A TAXA EXTRA SERÁ COBRADA NOS BOLETOS DO MESES DE AGOSTO E SETEMBRO/2019 E FICA ASSIM DISTRIBUIDA: APTO **TIPO C(56,85m2): R$ 60,11**; APTO **TIPO B(70,04m2): R$ 71,04**; APTO **TIPO A(82,00m2): R$ 84,63**; APTO **TIPO D(95,00m2): R$ 98,28**; APTO **TIPO E(154,00m2): R$ 156,36**. Concluído o debate dos temas de pauta a presidência passou para o **Item 4- Assuntos Gerais.** O síndico abriu o tempo invocando princípio de objetividade e informou haver muitos assuntos pendentes de resolução e citou alguns que em ordem de prioridade devem compor pautas futuras. Deixou claro também que a composição de pautas para deliberação nas assembleias do condomínio, além das demandas encaminhadas pelos condôminos, obedece a critérios bem definidos pela convenção do condomínio. O primeiro condômino inscrito o Sr. Castelo, indagou sobre a sumula da reunião da comissão de segurança e fez suas observações sobre a implementação e funcionalidade do sistema de segurança da portaria principal e demais vias de acesso. O Sr. Washington pediu maior atenção com a manutenção dos brinquedos do salão de jogos e outros equipamentos. O Sr. Falcão citou algumas situações observadas com relação a empresa que faz a manutenção e os ajustes nos equipamentos da academia. A Sra. Simone, indagou sobre o estudo para avaliação do quadro permanente de pessoal (limpeza, camareiras e Asg's). A Sra. Isabel Marques elogiou o ótimo atendimento e a ação sempre proativa da administradora Sra. Erika Yano e dos representantes da A&T Síndicos Profissionais. Para não se alongar no tempo, o síndico Sr. Allyson Bruno citou a necessidade de existência de métodos e procedimentos operacionais padrão definidos e que estão trabalhando para isso. O IN MARE pelo seu porte e dinâmica operacional demanda serviços com característica de hotel e natureza complexa e que tratará dos assuntos encaminhados nas reuniões de rotina com os demais membros da administração e das comissões internas. Nos agradecimentos finais registrou uma "nota de pesar" pela pouca presença dos condôminos nas reuniões considerando uma realidade de 290 unidades onde a maioria reside em Natal, não se justifica o baixo quórum registrado em recentes assembleias. Registrou que a alteração de convenção trará benefícios inclusive nas modalidades de participações de assembleias. Finalizada toda 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, a presidente da assembleia, Sra. Isabel Marques Pinheiro (apto130/muriú), ordenou o encerramento dos trabalhos da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, às 11h52, 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 pela Presidente da mesa (Assembleia), para todos os efeitos legais.

Parnamirim-RN, 13 de julho de 2019.

Isabel Marques Pinheiro
Presidente

Tarcísio Torres de Sousa
Secretário