

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT

Nº 04/2015

DADOS GERAIS

Tipo da reunião: Assembleia Geral Extraordinária

Data: 20.11.2015

Local: Salão de festas

Horário: 18h30min

Reunião iniciada às 19h00m

Término da Reunião às - 23hs 08min

REGISTROS

Aos vinte dias do mês de novembro do ano de dois mil e quinze, em segunda e última convocação, reuniram-se em assembleia geral extraordinária, a Avenida Edgardo Medeiros, 2545 – Cotovelo, Parnamirim-RN, a Síndica e demais condôminos, tendo por objeto deliberarem a pauta constante no edital de convocação expedido em 03 de novembro de 2015, a saber:

1. Leitura da Ata da AGE do dia 21/08/2015
2. Apresentação dos custos terceirizadas x mão de obra própria.
3. Apresentação e aprovação das pastas de prestações de contas
4. Apresentação e aprovação da previsão orçamentaria
5. Apresentação e aprovação da aquisição das mesas e cadeiras e sonorização da área da piscina.
6. Melhorias na decoração do lobby - aquisição de pertences
7. Apresentação e aprovação da implantação de catracas para acesso a área das piscinas.
8. Apresentação e aprovação no aumento do quadro de funcionários para o período de alta estação.
9. Acesso praia: esclarecimentos quanto o processo de implantação e apresentação do projeto.
10. Apresentação e aprovação na mudança das condensadoras de ar das varandas.
11. Espaço Gourmet – Aprovação do uso para ser servido café da manhã das 07:00 às 10:00 hrs por empresa terceirizada.
12. Apresentação do plano de atividades esportivas
13. Apresentação e aprovação do sistema de Wifi coletiva.
14. Parecer atualizado quanto o processo de doação da área do In Mare Beach
15. Aprovação da Individualização da água – CAERN
16. Apresentação e aprovação na mudança do portão de entrada
17. Implantação e aquisição dos equipamentos de lavanderia para o condomínio
18. Assuntos Gerais

A Sra. Síndica agradeceu a todos pela presença, e solicitou que devido a lista extensa sejamos o mais breve nas discussões, solicitando que as mesmas durassem no máximo 15 min, onde caso não chegássemos a um consenso sobre o tema, passaríamos para o próximo tópico e retornaríamos posteriormente, declarando abertos os trabalhos e convidou ao Sr. Pedro Damasio para presidir a mesa e a mim, Erika Yano, representante do Condomínio, para secretariar, cargo que aceitei. A sra. Izabel solicitou que nas assembleias posteriores não se coloque tantos temas. Após instalada o Sr. Gaudêncio 329 Muriú solicitou a palavra para citar que espera que nesta assembleia a síndica Cyrela não venha a colocar em votação assuntos conflitantes com os interesses dos condôminos proprietários de unidades só porque a Cyrela tem maioria nesta assembleia pelas unidades ainda não comercializadas. Por exemplo, esperava que a síndica não colocasse em votação contas não aprovadas pelo conselho fiscal, caso acontecesse convocou que todos se retirassem da reunião presente. Sendo assim o Sr. Presidente inicia **Item 1 - Leitura da Ata da AGE do dia 21/08/2015:** solicitado a leitura da Ata do dia 21/08/15 que foi contestada pelo sr Teobaldo 342 Jacumã os seguintes itens: citação assembleia anterior quanto a terceirização dos funcionários, citação no tema fechamento da varanda, condensadoras de ar, acrescentar citações sobre as pastas de prestação de contas e baixa da hipoteca no processo de doação. Refeita as considerações necessárias, onde o

mesmo salientou a necessidade em acrescentar o Art. 8, parágrafo único, alínea "e" da convenção do condomínio que cita a respeito do fechamento de varanda, quanto as condensadoras nas varandas e por fim incluir na citação do processo do Beach Point quanto a baixa da hipoteca do Bradesco. O Sr. Teobaldo solicita que na ATA conste que a assembleia anterior à de 21/08/2015 foi a de 15/04/2015, que não foi suspensa, e que inclusive deliberou pelo fim da terceirização. A sra Sínica cita que tal votação não tem poder legal já que o tema não estava presente no edital e reforça que na reunião anterior o Sr. Presidente da mesa e todos presentes solicitaram maiores informações para decisão final por ser um assunto relevante. O Sr. Teobaldo contra - argumentou informando que se a síndica desejava fazer este questionamento, deveria ter seguido os ritos previstos na convenção, como foi feito na assembleia suspensa em 03/07/2015, ou apresentado recurso na assembleia seguinte, o que não fez. Ressaltou que a síndica não tem o poder de suspender uma assembleia após a sua conclusão e que se a Cyrela tem essa intenção que entre na justiça para tal. Mas que não venha agora, em função de alguma decisão tomada em assembleia que não tenha agradado, mudar as decisões nela tomadas. Ressaltou que as decisões da assembleia continuam válidas e exigíveis enquanto não for, se é que será, determinando judicialmente o seu afastamento. Concluiu solicitando o reparo da ATA, pois a assembleia de 15/04/2015 jamais foi suspensa e está valendo, foi soberana, e não recebeu recursos tempestivamente contra as suas decisões. Afirma que o assunto foi votado, aprovado e é válido. O Sr. Gaudêncio informa que esse assunto da terceirização foi bastante discutido na assembleia de abril e que a questão da terceirização, como estava sendo discutido o aumento do quadro de funcionários, é pertinente ao tema em pauta, fazia parte do assunto, por disciplinar justamente a forma como os funcionários serão contratados. A condômina sra. Elisagela 343 Jacumã afirmou que para o assunto tão relevante, este deveria constar no edital de convocação pois muitas pessoas decidem ir ou não de acordo com o edital apresentado, além de concordar com a citação da síndica quanto ao seu valor por ser conhecedora do assunto. O Presidente da mesa apresenta sugestão para que as ATAs sejam projetadas e distribuídas para conhecimento de todos antes da aprovação do seu teor na assembleia seguinte, onde eu informei ao Sr. Presidente que isso já ocorre, que toda Ata é enviada para os e-mail dos proprietários e fica disponível no portal. O condômino Sr. Jamésio 18, observa que quem quer o bem do IN MARE são os condôminos, não a síndica (CYRELA). Informou que os próprios funcionários terceirizados apresentam reclamações contra a CYRELA, informando que "ela não estava nem aí para isso". Eu relembro os pontos que foram alterados e o Sr. presidente solicita a aprovação das alterações da Ata anterior sendo 33 votos a favor e os demais abstiveram-se. **Item 2 - Apresentação dos custos terceirizados x mão de obra própria:** O Sr. presidente leu o item 3, onde a Sra. Alexandra 211 Pirangi afirma querer ver os números levantados, após muitas discussões por já ter sido definido em outra assembleia, por fim abre para votação a possibilidade de discussão do tema onde 19 + 126 (Cyrela) totalizando 145 votaram a favor e os demais 27 contras. Segue-se forte discussão na assembleia com os condôminos inconformados com o fato da Cyrela, incorporadora e síndica, influenciar com os votos das unidades não comercializadas na decisão dos demais proprietários, que ratificaram não desejar sequer ver os números comparativos da terceirização com os da mão-de-obra própria, mantendo a decisão da assembleia de abril. O presidente da mesa deixa claro que esta é uma situação de conflito de interesses entre a síndica, Cyrela, e o restante do condomínio. Nesse momento o Sr. Teobaldo requer a consignação dos votos da Cyrela, a verificação da sua inadimplência, das procurações e solicita o registro em ATA do flagrante conflito de interesses evidenciado nesta assembleia. O presidente da mesa questiona quanto a assinatura da procuração da construtora ser a mesma pessoa que representa a sindicância no condomínio, onde nesse momento ele se retira da mesa. Paralelo a isso o condômino Sr. Manoel 259 Muriu toma a palavra e cita que na assembleia anterior já havia sido definido que iria ser discutido a terceirização após apresentação dos números e que deveria parar com "guerra" e sim dá um voto de confiança a síndica, oportunidade em que sugeriu que fosse criada uma comissão de 3 moradores (um de cada ala) que fossem subsíndicos para trabalhar em conjunto e visando resolutividades, onde foi imediatamente aceita pela síndica. A todo momento a Sra. Sínica solicita que algum morador assuma a cadeira de presidência da mesa da mesa para que se possa dar continuidade aos trabalhos. A Sra. Elizangela 343, afirmou que essa discussão é contraproducente e ficaria sempre nessa "guerra de foicê", citando que "nas assembleias tem

que se discutir sim os assuntos e tentar resolve-los, se houver conflitos que vá para a justiça e não punir os que vieram para assembleia em não realizá-la". A sra. Síndica esclarece quanto ao item levantado "conflito de interesse", onde a mesma explica que apenas ela tem o poder em assinar procurações em nome da construtora e que não existe conflito algum, já que o desejo de ambas as partes é sempre o melhor para o empreendimento. O Sr. Teobaldo retoma a palavra informando que fora perguntado à pouco se a síndica sabia o que era conflito de interesses. O Sr. Teobaldo dá um exemplo: por sua solicitação, a Síndica CYRELA solicitou à construtora e incorporadora CYRELA a colocação de um guarda-corpo em uma queda-livre de 9 metros completamente desguarnecida existente próximo à entrada de pedestres do condomínio. A CYRELA-construtora negou o pleito da CYRELA-síndica. Por tratar-se de item de segurança previsto em Norma Brasileira, perguntou o que seria feito agora. A Síndica-CYRELA iria representar em juízo o condomínio cobrando a instalação do guarda-corpo à Cyrela-construtora? Citou que seria a primeira ação no Brasil em que uma única procuração iria ser utilizada pela representante da parte autora e pela representante da parte ré simultaneamente, já que seriam a mesma pessoa. Nesse momento a sra. Síndica rebate o exemplo já que o condomínio é uma pessoa jurídica, sendo assim a autora diferente da ré.

Nesse momento o Sr. Ubiranilton se candidata a presidir a mesa, mas não se faz mais necessário pois o Sr. Pedro retoma vosso lugar após ser acordado a continuidade da assembleia sem a apreciação do item 2. **Item 3 - Apresentação e aprovação das pastas de prestações de contas:** o presidente da mesa solicita a votação para retirar o item, acatado por unanimidade, Cyrela se absteve. **Item 4 - Apresentação e aprovação da previsão orçamentaria:** A sra síndica apresenta o item que serão acrescidos nessa nova previsão, atendendo uma demanda atual. O Sr Teobaldo apresentou a apresentação da AGI onde cita o serviço de Beach service e o custo da marca Facilities. Nesse momento o Sr. Presidente sugere colocar em votação a retirada da marca Facilities da previsão atual, sendo 32 a favor, 14 abstenções e 126 votos contra (Cyrela), passando o tema para a próxima assembleia. A Secretária solicitou ao Sr. Presidente para adiantar o **item 13 - Apresentação e aprovação do sistema de Wifi coletiva**, para dispensar o proprietário da empresa, onde o mesmo acatou. O dono da TI soluções, Sr. Fábio tomou a palavra para expor e explicar a proposta feita ao condomínio e como funcionaria o sistema. O sr. Teobaldo solicitou maiores explicações técnicas de como chega o sinal e sua operacionalização, onde o Sr. Fábio forneceu as informações necessárias, sanando as dúvidas levantadas. Alguns moradores solicitaram a isenção da taxa de instalação, no entanto o Sr. Fábio informou que não seria justo para com os outros que já arcaram com essa taxa. A sra. Izabel solicita ao representante da empresa que faça uma proposta diferenciada usando o sistema de adesão e que seja enviada por e-mail, sendo o mesmo de acordo. O sr. Ivan 123 Muriu cita a qualidade do serviço e a satisfação quanto aos serviços prestados. Sr Presidente retoma a palavra e volta para o **Item 5 - Apresentação e aprovação da aquisição das mesas e cadeiras e sonorização da área da piscina:** A sra. síndica apresenta o orçamento da Tidelli para aquisição das mesas e cadeiras da piscina totalizando R\$ 43.908,96 divididos em 4 parcelas, sendo unidade de 56m² R\$ 26,05, 70m² R\$ 30,79, 82m² R\$ 36,68, 95m² R\$ 42,59 e 154m² R\$ 67,76. Foi levantado por alguns moradores o uso da RP1 aprovada, onde a senhora síndica concorda com o uso, mas levanta que o valor aprovado são para itens pré estabelecidos, onde caso seja necessário o valor terá que retorna ao seu fundo de origem. O Sr. Presidente coloca em votação a aquisição das mesas e cadeiras usando o valor da RP1, sendo 39 a favor, 6 abstenções e Cyrela absteve dos votos. Aprovada aquisição. A sra. Renee apresenta o orçamento da sonorização. O Sr. Gaudêncio 329 Muriú cita ser contra a sonorização pois irá gera problemas futuros aos moradores. O Sr Jamesio 18 Pirangi, por sua vez cita a necessidade de ser disciplinar o uso de equipamentos de som levados por moradores, julgando que a existência dessa sonorização resolveria o problema. O Sr Ubiranilton 07 Pirangi, reforça que não gerará problema a implantação de sonorização. O condômino Sr. Lionaldo comenta, que o barulho que diversas crianças fazem correndo e gritando incomodam mais do que a sonorização caso aprovada. Sr Manoel 259 Muriú, também argumenta a favor, citado que essa aquisição diminuirá o uso de equipamentos alheios na área das piscinas. Levado para votação 17 a favor, 22 contra e abstenção da Cyrela. Não foi aprovada aquisição da sonorização. **Item 6 - Melhorias na decoração do lobby:** aquisição de pertences A sra. Síndica cita que esse tema foi levantado na assembleia anterior. A sra. Izabel pergunta se já vamos aprovar, no entanto é esclarecido

que é apenas uma solicitação para ampliação da decoração do lobby e aprovação para solicitação de projetos arquitetônicos para serem apresentados na próxima assembleia. Indo a votação sendo 18 a favor, 12 contra e 15 + 123 (Cyrela) totalizando 138 se absteve de votar. Aprovada a elaboração de projeto e apresentação posterior. **Item 7 - Apresentação e aprovação da implantação de catracas para acesso a área das piscinas:** A sra. Síndica cita mais um assunto colocado em pauta por solicitação de moradores. O sr. Jamesio solicita a palavra e comenta quanto ao controle de visitante na área das piscinas e o uso de catracas reduziria esse número. O Sr. Ubiranilton 07 Pirangi diz ser contra limitar o acesso de visitantes para essas áreas. Por sua vez o Sr. José Manoel 259 Muriú sugere o uso de pulseiras para os visitantes, onde a Sra. Alexandra 211 Pirangi reforça que tanto morador e visitante devem usar, como acontece no outro condomínio que a mesma tem casa. O Sr. Presidente da mesa cita que a pulseira seria para segurança e não o controle da ocupação, onde tal regulamentação não se deve ser tomada agora, "estamos sofrendo por antecipação, deixa acontecer" dito por ele. O Sr. Teobaldo reforça a necessidade das unidades que os proprietários realizam a locação, remeter as informações dos locatários e seus veículos antecipadamente. Sendo assim por fim ficou definido a não aprovação das catracas e sim o uso de pulseiras. **Item 8 - Apresentação e aprovação no aumento do quadro de funcionários para o período de alta estação:** A sra. Renee mostra o quadro com as funções necessárias nessa alta estação, que são: 2 colaboradoras limpeza (camareira e asg), fiscal piscina e recepção até as 22hrs. A Sra Glenda solicita a palavra e relata que é de suma importância o aumento do quadro da equipe de limpeza nos finais de semana, onde a demanda é maior. O condômino Sr. Teobaldo sugere contratar essa mão de obra pelo condomínio, já que são temporários. Em contrapartida o Sr. Ubiranilton 07 Pirangi relata o grande risco que o condomínio corre em realizar essa contratação direta, o mesmo tem empresa e conhece de perto tal problemática e se habilitou a fornecer orçamentos para tais funções. O Sr. Helder 349 Jacumã comentou que os valores expostos estavam acima do esperado. Após algumas considerações ficou definido que iria se realizar novas cotações onde os valores seriam enviados por e-mail para aprovação de todos. Sendo assim o Sr. Presidente colocou em votação a contratação temporária não sendo definido qual modalidade, se mão de obra própria ou terceirizada, onde 34 + 123 (Cyrela) totalizando a favor, 11 absteve do voto. Ficando definido que o valor máximo gasto seria o exposto e apresentaremos novas propostas para aprovação por e-mail, **Item 9 - Acesso praia: esclarecimentos quanto o processo de implantação e apresentação do projeto:** A sra. Renee citou que existe o projeto que já conversou com a secretária e que será levado para SPU, porém os custos estão muito altos e que tão logo tivermos um valor melhor apresentaria a todos. A sra. Graça 341 Jacumã questiona se o custo será da Cyrela ou condomínio, onde a síndica explica que será do condomínio já que não há nada em contrato ou projeto para tal custo ser arcado pela construtora. **Item 10 - Apresentação e aprovação na mudança das condensadoras de ar das varandas:** Foi apresentado o laudo enviado pelo Arquiteto responsável Sr. Alexandre Abreu quanto ao estudo que está sendo feito, mas sem posicionamento final. Será apresentado na próxima assembleia. **Item 11 - Espaço Gourmet – Aprovação do uso para ser servido café da manhã das 07:00 às 10:00 hrs por empresa terceirizada:** A sra. Síndica cita a preocupação em degradação do espaço se usado para esse fim, além de prejudicar os condôminos que o queira usar no período citado. O Sr. Gaudêncio 329 Muriú concorda com a citação e comenta que não havia pensado por esse lado. A Sra. Síndica cita também que o serviço de café será servido, quando desejado, nas mesas da piscina pela equipe do bar. Levado a votação 30 contra o uso, 15 abstenções e a Cyrela absteve dos votos, sendo assim não foi aprovado o uso do espaço gourmet para o serviço de café da manhã por empresas terceirizadas. **Item 12 - Apresentação do plano de atividades esportivas:** A sra. Renee cita que essa programação será enviada por e-mail. **Item 14 - Parecer atualizado quanto o processo de doação da área do In Mare Beach:** A sra. Renee apresenta todo o cronograma do processo e comenta que houve uma denúncia na SPU onde foi necessário apresentar toda uma documentação e esclarecimentos, sendo assim, o processo encontrasse parado no aguardo da resposta da SPU para dar a continuidade no processo de doação, já que o tramite no cartório está ok. O Sr. Carlos 321 Pirangi comenta da área total incluindo a área da união e cita que tem todo interesse em resolver o quanto antes esse assunto. A Sra. Renée reforçou que possui o mesmo desejo explicando que na formatação legal do empreendimento com a averbação e os contratos de financiamento com

o poder de escritura públicas realizadas no empreendimento se torna inviável o desmembramento dessa área, já que essa área de ocupação faz parte de uma unidade autônoma. **Item 15 - Aprovação da Individualização da água – CAERN:** Foi explicado pela síndica que com a individualização cada condômino será responsável pelos seus gastos, e apenas sendo rateado o gasto das áreas comuns. O Sr. Presidente comentar ser a favor dessa individualização onde cada um paga o que consumir. O Sr Teobaldo acredita que ainda é cedo para tal mudança. Levado a votação 6 + 124 (Cyrela) totalizando 130 a favor, 12 contra e os demais abstenção. Individualização aprovada.

Item 16 - Apresentação e aprovação na mudança do portão de entrada: Mais um assunto solicitado pelos condôminos na assembleia anterior, a Sra. Síndica apresenta que a única forma encontrada foi a mudança para basculante. No entanto foi levantado que há uma problemática maior existente que é o espaço de clausura, que não cabe os veículos grande, sendo erro de projeto. Sendo assim, necessário primeiro a verificação e readequação desse projeto para posterior mudança da estrutura apresentada. Foi solicitado a administração parecer da construtora a respeito. Item não levado a votação. **Item 17 - Implantação e aquisição dos equipamentos de lavanderia:** A. Sra. Síndica citou que foi feito um levantamento em um outro condomínio que existe esse serviço, onde foi percebido que o uso de maquinas comuns não é indicado e sim as industriais. Alguns moradores comentaram que é um valor alto e que não possui demanda para isso no momento. Iniciada a votação sendo 14 contra a aquisição e restante e Cyrela se abstiveram. Aquisição negada. **Assuntos Gerais:** O Sr. Jamesio citou que alguns visitantes têm usado as garagens do subsolo e que isso não pode acontecer. Onde a Sra. Glenda citou que após a ocupação das vagas de visitante, os veículos devem estacionar na rua. O Sr. Ivan relatou a dificuldade com as procurações pela questão dos correios e indagou se a procuração eletrônica não era válida? Tao logo o Sr. Teobaldo confirmou que é lei e que é válida o uso dessa ferramenta. Sendo assim o Sr. Ivan esclareceu a dúvida e paralelo a isso a Srta. Erika informou que enviaria uma Jornal express para todos esclarecendo. Estando todos de acordo com o encerramento da assembleia e não tendo nada mais a ser discutido o Sr. Presidente finaliza os trabalhos, sendo concluída a reunião às vinte e três horas e oito minutos do mesmo dia da qual eu, secretária "AD-HOC", lavrei a presente Ata que vai por mim assinada e pelo presidente.

Natal, 20 de Novembro de 2015


Pedro Damasio
Presidente


Erika Yano
Secretária