

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

Nº 05/2018

DADOS GERAIS

Tipo da reunião: Assembléia 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: 20.10.2018

Local: Salão da Brinquedoteca

Horário: 9h

Pauta divulgada: 10.10.2018

Reunião iniciada às 9h

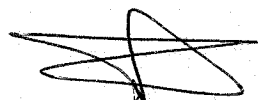
Término da Reunião às 13h05

REGISTROS

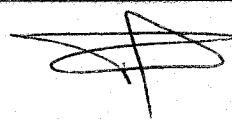
Aos vinte dias do mês de Outubro do ano de dois mil e dezoito, em segunda e última convocação, reuniram-se no salão da brinquedoteca do Condomínio In Mare Bali Residencial Resort, situado à Av. Edgardo Medeiros, 2545, Cotovelo, Parnamirim-RN, Cep:59.160-730, o Síndico e demais condôminos proprietários e representantes legais das unidades autônomas que assinaram o termo de presença, parte integrante da presente ata. Para cumprir com o horário 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. Rodrigo Hagge (Samir), proprietário da Unidade 310 (Pirangi), declarou abertos os ritos da Assembleia Geral Extraordinária de condôminos, pontualmente às 9h tendo por objeto deliberarem a pauta constante no Edital de Convocação expedido em 10 de Outubro de 2018, a saber:

1. **JULGAMENTO DE RECURSO ADMINISTRATIVO INTERPOSTO POR CONDÔMINO DA UNIDADE 342 DO IN MARE BALI NA FORMA DO QUE DISPÕE O ART. 29 PARÁGRAFO QUARTO DA CONVENÇÃO, CONTRA DECISÕES TOMADAS EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE CONDÔMINOS.**
2. **JULGAMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO INTERPOSTO POR CONDÔMINO DA UNIDADE 130 DO IN MARE BALI, NA FORMA DO QUE DISPÕE O ART. 29 PARÁGRAFO QUARTO DA CONVENÇÃO CONTRA ENVIO DA NOTIFICAÇÃO DA CYRELA REFERENTE A OBRA DE AMPLIAÇÃO DA PORTARIA PRINCIPAL DO IN MARE.**
3. **ASSUNTOS GERAIS:**
 - a) **Apresentação do processo de transição/transmissão da sindicância;**
 - b) **Apresentação da situação atual e futura do processo Beach Point – Art. 100 da convenção;**
 - c) **Previsão para a realização da Assembleia geral para a escolha de síndico e Conselho Fiscal;**
 - d) **Obras em andamento no IN Mare Bali;**
 - e) **Notícias sobre as Comissões Consultivas e Comissão Executiva;**
 - f) **Notícias sobre a Festa de Reveillon 2019;**
 - g) **Implantação em definitivo do uso do Painei no processo operacional do IN Mare Bali;**
 - h) **Situação atual do Processo Administrativo do IPTU-2017.**

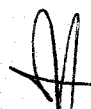
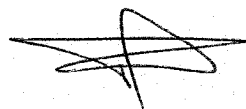
Abertos os trabalhos, o síndico, Sr. Samir Hagge, nas saudações iniciais e agradeceu a presença de todos e pediu especial atenção para os temas da ordem do dia. A seguir, passou a composição da mesa e seguindo a convenção preside a assembleia um condômino membro do conselho. Se voluntariou o membro do conselho fiscal, Sr. Flavio Gomes de Miranda (apto. 425-Muriú), que diante da aprovação dos presentes passou objetivamente a condução integral dos atos da Assembleia Geral de Condôminos, com a leitura do Edital de Convocação, expedido em 10.10.2018. Na sequência, para os debates da pauta no primeiro item, ordenou ao secretário a leitura da inicial do recurso administrativo interposto pelo condômino da unidade 342(ala jacumã) conforme requerimento dirigido no dia 24.08.2018 à Cyrela Suécia empreendimentos Imobiliários Ltda, síndica do condomínio In Mare Bali Residencial Resort, onde se manifesta contrário a decisões tomadas em Assembleias Gerais (Ordinárias e Extraordinárias). O documento original em seu inteiro teor faz parte dos anexos da presente ata. Para efeito legal, registramos apenas uma descrição sucinta da matéria do encaminhamento e para o pleno entendimento dos presentes à presidência da mesa ordenou a leitura na íntegra da peça recursal interposta onde o recorrente solicita "a impugnação, o reconhecimento da nulidade



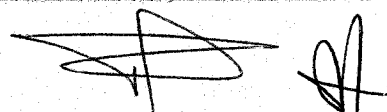
das aprovações e quando for o caso, a reapreciação dos itens citados, em todas as situações por infringência ao quórum disposto na Convenção do Condomínio, Artigo 38, alínea "b" e ao Código Civil Brasileiro – Art. 1.341, que obrigam, nos seis itens atacados, o voto mínimo da maioria absoluta das unidades autônomas que compõem o condomínio, 146 unidades no caso do IN MARE BALI, para a aprovação das medidas pretendidas". O Secretário da mesa procedeu a leitura da exordial e também do parecer da sindicância administrativa do IN MARE BALI sobre o citado recurso. Concluída a leitura, o presidente consultou a assembleia e ficou estabelecido o tempo de 5(cinco minutos) para a exposição presencial de motivos pelo condômino da unidade em questão. O Sr. Teobaldo Adelino D. Ribeiro, com a palavra expôs o seguinte: "Não se tratar de intransigência com relação as decisões que foram tomadas e ressaltou a importância de lutar pela legalidade das coisas, não pela legalidade do que é oportuno em determinado momento. Quanto a tempestividade não se trata de uma assembleia de condomínio que pode decidir contra a lei. Não há que se falar de uma assembleia de condomínio com quórum insuficiente, mas, utilizar-se de instrumentos de participação que viabilizem formas para que as decisões tenham representatividade legal para aprovar as coisas que são necessária excluindo-se a possibilidade de interpretação seletiva da convenção e finalizou com agradecimentos". O presidente da mesa então facultou a palavra sendo concedido o tempo de dois minutos para algum condômino tecer considerações sobre o tema. O Sr. Manuel Durães (apto.259), abordou o assunto da segurança manifestando a sua opinião pessoal onde há dois anos ou três anos em assembleia geral foi contra o controle de acesso a área de lazer com a instalação das catracas, tendo sugerido outras soluções e que a seu ver as catracas estão superfaturadas e a culpa não foi das assembleias suas sugestões não foram acatadas. O síndico, fez um aparte citando ter sido essa matéria aprovada sob votação de duas assembleias, está em ata e advertiu que seria bom provar o que está sendo falado. O presidente da mesa de pronto retomou e concedeu mais três minutos para a conclusão do Sr. Manuel Durães. Antes de passar a palavra para o Sr. Saulo, membro do conselho fiscal o presidente da assembleia advertiu que se evitassem expressões como "superfaturamento" entre outras em tom acusatório que podem resultar em responsabilização civil posterior. O conselheiro Sr. Saulo Roberto da Rocha e Silva (apto.110/Pirangi) esclareceu objetivamente sobre a legalidade da situação e citou que observando o Art. 29 da Convenção do Condomínio, parágrafo 4º "as manifestações em contrário às assembleias serão encaminhadas para julgamento na assembleia seguinte, estando esclarecido que a presente assembleia, (assembleia seguinte a do dia 04/08/2018), está tratando de um recurso interposto por um condômino que está sendo trazido para julgamento dentro do preceito convencional. O parágrafo terceiro do mesmo artigo 29 diz que o condômino terá oito dias a partir da divulgação da ata para fazer a sua manifestação em contrário. As atas estão publicadas contendo as decisões votadas e aprovadas em assembleia, não havendo sido registradas reclamações por parte dos condôminos de não ter recebido cópia da ata. Outro ponto importante a se falar com relação aos quóruns especiais definidos na convenção e no Código Civil (Art.1.341etc.) quando votadas as matérias ninguém, nem mesmo o recorrente, em nenhum momento, reclamou que estava sendo decidido e deliberado naquela assembleia com quórum irregular e dos seis recursos que o recorrente interpôs, não existe registro em ata de reclamações sobre o descumprimento do quórum especial de aprovação. Sobre a individualização da medição do consumo de água pela Caern, foi feita com quórum correto, na conformidade do parecer da sindicância, a lista de presença observada contou com representantes de 176 unidades 30 a mais que o necessário. A Cyrela exerceu seu voto de pleno direito e não se pode negar. Considera-se portanto legalmente aprovada a individualização da água. O conselheiro Sr. Costa, apartou o debate para esclarecer: 1º) Desqualificar o argumento que, a Cyrela inventou, a Cyrela aprovou etc. quem participa das assembleias e lê as atas sabe que a partir de Novembro/2015 a Cyrela se absteve em todas as votações foram 17 assembleias de que participou. Sobre a aprovação da individualização da água das unidades a Cyrela exerceu o poder de voto até por ter obrigatoriedade em Lei, (Lei 13.312, 12/07/2016-Diretrizes nacionais para o saneamento básico sancionada em ato do presidente Michel Temer), logo se deduz que, se foi errado é pelos condôminos e se foi certo é pelos condôminos também. A síndica na época, Sra. Renée, foi até a concessionária para se informar e dar seguimento aos primeiros encaminhamentos. A Caern orientou sobre o seu protocolo de individualização que exige maioria absoluta, esse documento ficou disponível na administração pois quem estava pagando a água era a Cyrela com as suas unidades e se prosseguiu em ritmo lento a coleta de assinaturas. Em nenhum momento a Cyrela pressionou, porém deixou esse documento seguir e com a nova coleta se chegou a 136 assinaturas "concordando" com a individualização. O Sr. Teobaldo realizou um estudo técnico com uma simulação do consumo de área comum e consumo individual e nas assembleias posteriores, mostrando como era inadequado o procedimento naquele momento e a administração seguiu o processo; 3º) A seguir falou das opções que deverão ser discutidas como a medição interna pela Techmetria, tudo será estudado. 4º) Quanto a segurança em sua opinião é legalmente necessária. O presidente pediu objetividade no seguimento da pauta havendo muitos assuntos importantes a



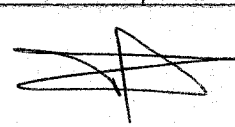
serem deliberados. O Sr. Teobaldo pediu tempo para expor alguns pontos de vista sobre a questão da individualização, porém insistiu em "manter a solicitação pela impugnação da decisão e a revisão dos demais itens requeridos". O presidente retomou e esclareceu que nenhuma decisão assemblear é absoluta, no aspecto de que até a convenção permite a alteração de uma decisão, o que na forma da lei também pode ser atendida pelo instrumento de convocação por um quarto dos condôminos. Lembrou que o parecer da sindicância do condomínio foi de que mediante recurso simplesmente não há segurança legal para reverter o que havia sido votado e aprovado. Assim, se existe essa possibilidade, um instrumento próprio um caminho próprio a percorrer até atender ao objetivo dessa modificação. O Sr. Costa, novamente pediu tempo para falar sobre o sistema de segurança "segunda etapa" e citou ser do seu entendimento que a Cyrela entregou de fato um sistema de segurança (cerca elétrica e algumas câmeras) e ao longo do tempo se observaram algumas falhas. Foi então decidido por várias etapas de atualização e o que foi feito, a substituição de câmeras externas analógicas e exemplificou que em assembleia de outubro de 2017, foi aprovado dentro da compra de ativos, novas câmeras e com os recursos gerenciados pela administração dentro do orçamento foi ampliando as câmeras das áreas comuns, brinquedoteca, home-cinema, academia, deduz-se que esse sistema de segurança está em construção e modernização e precisa atingir a sua finalização com a portaria principal totalmente integrada ao sistema(informatizado), com cadastro, biometria e identificação etc., podendo do ponto de vista da Lei ser classificada como obra muito mais "necessária" do que "útil" desde a época da síndica Sra. René diante da insegurança da cidade. A Sra. Simone pediu explicações sobre a individualização da água, durante o verão uma das contas superou o valor dos R\$ 30.000,00 e que com a individualização esse consumo certamente cairia. Sobre a conta da CAERN, o Sr. Costa esclareceu resumidamente as instruções obtidas através do representante da empresa Techmetria pois a conta consumo (Caern) foi cadastrada no início do empreendimento como "uma unidade" denominada "economia" (unidade de consumo residencial equivalente a 10m3) parâmetro de cobrança de acordo com uma tabela progressiva de consumo que eleva bastante os custos. Há providências em curso para uma solução considerando a discussão futura de implantação da medição interna. O presidente da mesa retomou e pediu objetividade evitando que a discussão tome demasiado tempo e lembrou que a decisão sobre o recurso em pauta no "Item 1" envolve questões jurídicas fora do escopo de decisão dessa assembleia, porque qualquer das partes que fique insatisfeita vai certamente recorrer à justiça. A seguir pediu tempo para a leitura de uma jurisprudência colhida do T.J. de S Paulo. Foi claro, o entendimento do tribunal de São Paulo diante da dificuldade de reunir quórum para decisões em assembleias de condomínio, basta haver a maioria dos condôminos para legitimar a decisão. Lembrou que qualquer decisão oriunda dessa assembleia será objeto de ação judicial, o que não pode é essa assembleia tomar as vezes de tribunal. Para dar sequência lembrou a assembleia que os assuntos mais importantes estão ligados a transmissão da sindicância. A Sra. Elizabete, pediu tempo para perguntar sobre a realização de assembleia virtual, não sendo assunto de pauta o presidente pediu máxima objetividade nos trabalhos. O Sr. Saulo, falou sobre a legalidade do que está sendo feito na presente assembleia, devendo ser seguido a "ordem do dia", e concorda que não estamos num tribunal, porém há que se votar o julgamento administrativo de um recurso. Não se está fazendo nada à revelia da lei e esclareceu citando mais uma vez a convenção do condomínio em seu Artigo 29 (procedeu a leitura e explicou sobre a possibilidade de manifestação em contrário, no entanto a decisão aprovada deverá ser obedecida desde logo por todos os condôminos) o silêncio no decurso de tempo previsto (8 dias) resulta na sua aprovação integral e irrevogável, inclusive se o recorrente não o fez dentro do prazo, acolheu a decisão da ata. O alcance do ato relativo ao julgamento do recurso interposto (seguindo a convenção) caracteriza a preclusão administrativa temporal da matéria. O presidente comentou sobre os meios recursais disponíveis além das medidas legais. O Sr. Vasco, apartou pedindo maior objetividade pois se está tudo esclarecido a mesa pode abrir votação da matéria. O presidente então concedeu novo tempo para o Sr. Teobaldo que se pronunciou em reforço do conteúdo requerido no processo e que a presente assembleia já decida pela "nulidade ou não" das decisões tomadas nas assembleias citadas na exordial, em provimento do seu pedido para julgamento nesta assembleia, não em outra posterior. Quanto ao último quesito (assembleia de 04/08/2018) pede a impugnação, e aos demais pede o reconhecimento da nulidade das decisões. Perguntado pelo Sr. Fernando se pretendia recorrer a tutela jurisdicional, pois se isso acontecer a assembleia nem vota a matéria e deixa a ação prosseguir para deliberar após a citação judicial. O Sr. Teobaldo, respondeu que recorrer à justiça é uma decisão particular a ser tomada a posteriori. O presidente diante da possibilidade de ajuizamento, anunciou a votação da matéria. O Sr. Saulo pediu novamente a palavra explicando que o recurso e o parecer da sindicância são antagônicos, então propôs a mesa uma sugestão de encaminhamento que ao seu ver ficaria mais claro, como segue: a) "quem votar pelo parecer (da sindicância) estará anulando o recurso e mandando para o arquivamento administrativo"; b) "quem votar a favor do recurso estará anulando as decisões das assembleias citadas". O Sr. Flavio em resposta a alguns questionamentos sobre a validade da decisão da



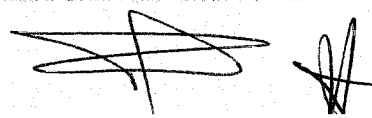
presente assembleia deixou bem claro que vai ser por "maioria simples" e anunciou: "a decisão desta assembleia se dará por maioria simples, pois conforme até o recorrente reconheceu e foi lido aqui, há jurisprudência atual que mesmo nas melhorias úteis entende que basta a maioria simples do condomínio, pelo que o condomínio está plenamente coberto por esse entendimento jurisprudencial, só que não sendo tribunais, qualquer das partes que fique insatisfeita ou este conselho ou a sindicância, ou qualquer condômino que se decidir aqui pela nulidade das assembleias anteriores quanto a estes pontos, pode entrar na justiça, até o recorrente também". A seguir pediu a releitura da conclusão do parecer da sindicância, para em seguida abrir a votação. O secretário procedeu a leitura do parecer onde a sindicância orienta a assembleia para votar da forma que transcrevemos "ipsis litteris" do texto original: 1º) Para conhecer parcialmente o recurso interposto pelo recorrente, unicamente na parte tempestivamente apresentada, ou seja, conhecer apenas do recurso que se refere à aprovação e votação da segunda etapa do Sistema de Segurança do Condomínio; 2º) Para não conhecer os demais recursos que foram intempestivamente apresentados, vez que encontram-se "preclusos" na forma da lei; 3º) Votar pelo não provimento, ou pelo improvimento, do único recurso tido como tempestivo e que a sindicância orienta a assembleia aqui reunida a conhecer, qual seja, o recurso contra a aprovação da segunda etapa do sistema de segurança; 4º) Decidir pelo encaminhamento para o arquivo administrativo do condomínio, de todos os recursos não conhecidos, assim como do único recurso considerado tempestivo, no caso dele ter sido considerado ou julgado improvido. Concluída a leitura o presidente atenciosamente elucidou dúvidas do Sr. Ibanez e outros condôminos e deixou claro que a assembleia votará o contido no recurso, porém votará pelo sentido do parecer ou "não" e o sentido do parecer é pelo "improvemento total" do recurso (quer pelo recurso não ter sido apresentado intempestivamente ou pelo relativo a última etapa). A seguir lançou a pergunta em tom explicativo: "Quem vota de acordo com o parecer pelo não conhecimento dos recursos no tocante as assembleias anteriores, entendendo ser precluso, e quanto a última assembleia, negando provimento ao recurso(processual) no tocante a aprovação dos recursos(financeiros) destinados a última etapa do sistema de segurança. O presidente pediu a votação com a pergunta: "Quem é a favor dessa conclusão do parecer, por favor levante o cartão verde. A primeira etapa da votação resultou que 11(once) condôminos votaram "SIM" (a favor do parecer) e 21(vinte e um) condôminos votaram "NÃO". Diante das dúvidas no momento da votação a condômina Sra. Lélia Bezerra (apto.339/Jacumã) pediu tempo a mesa e argumentou que não entende de leis e de muitos dos termos que estão sendo usados e por estar acontecendo o mesmo com outras pessoas presentes, pediu que a mesa explicasse de forma clara e para leigos o que é que a assembleia está votando. O Sr. Flavio, acatou o pedido da condômina, reconhecendo que o assunto ganhou complexidade jurídica no tempo de deliberações, tornando difícil a análise por grande número de condôminos e dificultando a votação. A seguir, resumiu pausadamente que a natureza jurídica do parecer da sindicância é no sentido de atender ao dispositivo da convenção condominial, que determina claramente que pontos de assembleias anteriores (no caso 2015) estão preclusos fica portanto para a apreciação, apenas um ponto que está no prazo e pediu que a assembleia negue recurso nesse ponto. O Sr. Flavio também deixou claro que se o parecer for derrubado, será conduzida uma votação tópico a tópico. A votação portanto é pela apreciação do recurso integralmente como está no parecer da sindicância. As 10h37min o presidente abriu nova votação com a pergunta: Quem é A FAVOR da apreciação do recurso de acordo com a orientação do parecer. Resultou que 11(once) condôminos votaram "SIM" (a favor) e 21(vinte e um) condôminos votaram "NÃO" pelo não seguimento do parecer. Registra-se a abstenção da Cyrela e de 4(quatro) condôminos presentes. Diante do resultado a Presidência da mesa, ordenou a votação ponto a ponto, conforme havia sido previamente determinado. Para melhor entendimento dos presentes, cada um dos seis pontos elencados na exordial foi lido isoladamente e a seguir votado. Para efeito de registro em ata consignaremos uma descrição resumida de cada um dos pontos e a seguir a sua deliberação e votação. Por princípios de celeridade, às 10h42 o presidente da mesa pediu nova votação para a matéria lida e amplamente debatida pelos presentes, lembrando que a cada tópico o voto "SIM" expressa a concordância, com a petição expressa no diploma recursal do Sr. Teobaldo, com efeito direto de "nulidade da aprovação, reversão de seus efeitos e reapreciação do tema". O voto "NÃO" discorda e mantém as decisões assembleares. 1) A.G.E – 20/11/2015 – Item 15 - Aprovação da individualização da água – CAERN. "Levado a votação resultou 6 + 124 votos da Cyrela. Total de 130 votos a favor, 12 contra e demais abstenção, Individualização Aprovada" Não foi comprovado em ata o quórum de 146 unidades exigido para a aprovação da medida (inclusive pela concessionária) motivo pelo qual solicita o reconhecimento da nulidade da aprovação deste item da assembleia, reversão de seus efeitos e reapreciação do tema em nova assembleia". Antes da votação o Sr. Teobaldo pediu tempo para fazer um encaminhamento onde reconhecendo que em face de não ter sido feita a individualização se remarcaria uma nova assembleia que poderia ser apazada para os próximos 3 meses para tratar especificamente desse item já com os dados da medição interna que o condomínio poderá fazer de modo que assim seriam melhor analisados. O presidente respondeu entender que foi impetrado o recurso pedindo a nulidade desse ponto da assembleia, o que já está em processo de votação ou desiste do recurso ou a assembleia continua votando até o fim "não cabe alterar o



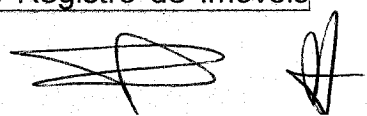
teor do recurso", quanto a marcação de assembleia segue outro rito, se foi pedida a nulidade do item é o que deverá ser votado no momento. O Sr. Saulo aparteu afirmativamente, com ênfase no fato de que o edital colocou em julgamento o recurso e deve ser cumprido, dentro da ordem legal não há mais tempo para desistência. O presidente pediu em tom insistente o prosseguimento da votação. Quem for a favor da anulação do item levante o "cartão verde" e quem não for a favor, levantem o "cartão vermelho". Aberta a votação o condômino da "unidade 110" pediu tempo para abrir a sua declaração de voto, como segue: 1) Votou "NÃO", porque entende que o recurso para este item "está precluso"; 2) na lista de presença assinada da citada assembleia (20/11/2015) havia representantes de votos de 176 condôminos, número superior aos 146 exigido para a aprovação da matéria, estando legitimada a decisão daquela assembleia na forma da convenção considerando este item aprovado. Registra-se que 23(vinte e três) condôminos votaram "SIM" e 8 condôminos votaram "NÃO" a Cyrela registrou abstenção de votos para as suas unidades. O presidente proclamou **anulada a decisão da assembleia no tocante a individualização de água CAERN**. Passou ao ponto 2) **A.G.E – 19/11/2016 – Item 2 - Votação para a construção da escadaria**. "Por se tratar de benfeitoria útil, com o agravante de que será construída em terreno da união, de uso comum, o quórum de 146 unidades necessário à aprovação não foi atingido, motivo pelo qual solicita o reconhecimento da nulidade da aprovação deste item da assembleia, reversão de seus efeitos e reapreciação do tema em nova assembleia". O presidente perguntou se o item lido estava bem compreendido e lançou a pergunta quem for favorável a anulação do item levante o cartão "verde" e quem for contra levante o "vermelho". O condômino da unidade 110 pediu nova declaração de voto disse que "apesar de estar votando "Sim" (verde), entende que o recurso estava extinto e precluso na forma da lei". Registra-se que 22(vinte e dois) condôminos votaram "SIM" e 8 condôminos votaram "NÃO" a Cyrela registrou abstenção de votos para as suas unidades. O presidente proclamou **anulada a decisão da assembleia no tocante a construção da escadaria**. Foi passado ao 3) **A.G.E – 18/02/2017 – Item 5 - Aprovação e votação da cobertura do bar da piscina**. "Trata-se de benfeitoria útil. Quórum mínimo de 146 unidades, não atingido. Solicita o reconhecimento da nulidade da aprovação deste item, reversão de seus efeitos e reapreciação do tema em nova assembleia. Neste caso, em particular, havendo alteração na área comum, a depender do projeto a ser executado, o quórum será de 2/3 das unidades autônomas (193 unidades)". O presidente abriu votação e lançou a pergunta quem for favorável a anulação do item levante o cartão "verde" e quem for contra levante o "vermelho". O condômino da unidade 110 pediu "nova declaração de voto disse que apesar de estar votando "Sim" (verde), entende que o recurso está extinto e precluso na forma da lei". Registra-se que, 14(Quatorze) condôminos votaram "SIM" e 16 condôminos votaram "NÃO" a Cyrela registrou abstenção de votos para as suas unidades. Dá-se o competente registro de que neste item **foi mantida a decisão da assembleia**. Foi passado ao item 4) **A.G.O – 05/08/2017 – Item 4- Apresentação e votação do orçamento da escadaria**. "Por se tratar de benfeitoria Útil, com o agravante de ser construído em terreno da união, de uso comum, o quórum de 146 unidades necessário a aprovação, não foi atingido. Motivo pelo qual solicita o reconhecimento da nulidade da aprovação deste item da assembleia, reversão de seus efeitos e a reapreciação do tema em nova assembleia". O presidente abriu votação e lançou a pergunta quem for favorável a anulação do item levante o cartão "verde" e quem for contra levante o "vermelho". O condômino da unidade 110 pediu "nova declaração de voto disse que apesar de estar votando "Sim" (verde), entende que o recurso está extinto e precluso na forma da lei". Registra-se que 17(dezessete) condôminos votaram "SIM" e 14 condôminos votaram "NÃO" a Cyrela registrou abstenção de votos para as suas unidades. O presidente proclamou **anulada a decisão da assembleia no tocante a matéria**. Foi passado ao item 5) **A.G.E – 25/11/2017 – Item 3 - Compra de ativos para o condomínio**. "Especificamente quanto aos itens "sistema de biometria", "sistema de wi-fi" e "som ambiente", por se tratarem de benfeitorias Úteis realizadas no condomínio, o quórum mínimo de 146 unidades necessário a aprovação, não foi atingido. Solicita o reconhecimento de nulidade da aprovação destes itens em assembleia, reversão de seus efeitos e reapreciação do tema em nova assembleia". O presidente abriu votação e mais uma vez lançou a pergunta quem for favorável a anulação dos termos do recurso levante o cartão "verde" e quem for contra levante o "vermelho". Registra-se que 11(Onze) condôminos votaram "SIM" e 21(vinte e um condôminos) votaram "NÃO" a Cyrela registrou abstenção de votos para as suas unidades. Dá-se o competente registro de que neste item **foi negado o recurso e mantida a decisão da assembleia**. Nesse ponto, o presidente da mesa, Sr. Flavio, pediu destaque declarando haver uma situação de incoerência jurídica, em que esta assembleia decidiu sob o fundamento de "falta de quórum mínimo" pela nulidade de várias decisões de outras assembleias, mas sob o mesmo fundamento entendeu que era válida para esse ponto a decisão da assembleia de 25/11/2018. Antes de votar o último ponto, como o parecer da sindicância foi no sentido de que fosse apreciado pela assembleia, por não estar precluso, e pediu ao membro do conselho, Sr. Costa, uma explicação mais sucinta sobre o que é essa segunda etapa do sistema de segurança para ampliar o entendimento dos presentes. Foi concedido o tempo de 2 minutos para as explicações sobre o tema. O Sr. Costa descreveu em detalhes todo o sistema de segurança projetado para o IN MARE, sendo a portaria principal, portaria de serviço, portarias de saída praia e relatou sobre a inversão ao longo do processo de montagem do sistema que começou pelo parque aquático e áreas comuns e ficou faltando a portaria principal.



A nível de sistema (software) foi feita a integração da recepção com o programa, câmeras, interfone e falta o principal a entrada para controlar veículos e pedestres, condôminos e visitantes, controle de vagas de garagem etc. trata-se de um sistema a ser totalmente integrado com a biometria da clausura, biometria do acesso de pedestres e uma obra grande de adequação de portões. O síndico pediu aparte para esclarecer que: "a sindicância e conselho entendeu que não se trata de obra voluptuária ou de embelezamento é uma obra necessária. Há uma situação de alerta permanente para as questões de segurança diante da onda de violência que assola o país". O Sr. Ibanez, questionou e foi respondido pelo síndico tratar-se de ser a etapa complementar de uma obra que vem obedecendo fases de execução de um projeto já aprovado. Considerados esclarecidos os pontos o presidente passou ao item **6) A.G.E – 04/08/2018 – Item 4 - Apresentação e aprovação da 2ª etapa do sistema de segurança.** "Por se tratar de benfeitoria Útil, o quórum mínimo de 146 unidades necessário a aprovação não foi atingido, motivo pelo qual solicita a impugnação deste item da assembleia e reversão de seus efeitos". O presidente abriu votação e mais uma vez lançou a pergunta quem for favorável a nulidade dos termos do recurso levante o cartão "verde" e quem for contra levante o "vermelho". Registra-se que apenas 7(sete) condôminos votaram "SIM" e 23(vinte e três condôminos) votaram "NÃO" a Cyrela registrou abstenção de votos para as suas unidades. A presidência da mesa anunciou o resultado, onde mais uma vez esta assembleia geral **"negou o conteúdo do recurso e manteve a decisão da assembleia (AGE 04/08/2018)".** Fica consignado em ata que em todas as votações em todas as observações muitas contrárias foram acatadas para debate pela presidência da mesa e o Sr. Flávio pediu aos condôminos que se contenham e observem o tempo de fala para garantir celeridade nos trabalhos. Dá-se registro às 11h Foi passado ao **Item 2- Julgamento de Recurso administrativo interposto por condômino da unidade 130 do In Mare Bali na forma do que dispõe o Art. 29 parágrafo quarto da convenção contra o envio de notificação da Cyrela referente a obra de ampliação da portaria principal do IN MARE.** O presidente procedeu a leitura da exordial onde o Sr. Vicente Pontes Pinheiro apresenta recurso contra decisão da AGE 04/08/2018 cuja ata publicada em versão final em 13/09/2018 registra posição conflituosa entre condôminos que se manifestaram na citada A.G.E e a Construtora Cyrela. O recorrente está se insurgindo contra o fato de que não faz sentido a construtora constituir um advogado às expensas do condomínio para notificá-la a ela mesma, para fazer ou deixar de fazer alguma coisa. Requeru que seja provido o recurso para que a contratação de advogado, a notificação da Construtora Cyrela e a realização de perícia sejam realizados pelo próximo síndico eleito. Postos os termos para deferimento foi concedido o tempo de três minutos para o condômino Sr. Vicente Pontes defender a tese peticionada no recurso. O Sr. Vicente foi sucinto ao justificar não haver sentido no fato da Cyrela (sindica por força da convenção) acionar a Cyrela construtora. O presidente perguntou se alguém gostaria de fazer mais alguma observação e abriu votação com a pergunta de quem é a favor de dar provimento ao recurso para que a contratação de advogado e notificação da construtora Cyrela e a contratação de perícia sejam atos realizados pelo próximo síndico eleito. Resultou que por unanimidade dos votos dos condôminos presentes foi aprovado o recurso e a Cyrela registrou abstenção de votos para as suas unidades. Encerradas as deliberações do item 2 às 11h17 o presidente abriu o tempo para o **Item 3- Assuntos gerais.** O síndico Sr. Samir Hagge com a palavra esclareceu que a transição da sindicatura é um assunto que requer atenção e prosseguiu explicando que desde assembleias anteriores vem falando sobre o tema para que haja uma preparação para a transição que vai acontecer. Deixou claro que há dois anos quem administra o condomínio não é a Cyrela é a sua pessoa (condômino) juntamente com o conselho, tanto que a Cyrela se abstém nas votações, não há uma obra ou reunião onde a vontade da Cyrela se fez presente. Deixando claro mais uma vez que esse tempo todo não teve qualquer remuneração ou outro favorecimento. O "In Mare Bali" funciona como uma grande empresa, agradecimentos para a Sra. Simone com relação a implantação da coleta seletiva em colaboração espontânea com o condomínio. A princípio, quer deixar a sugestão da sindicância profissional, sendo essa a melhor forma. O fator limitante é que o condomínio só dispõe de dois salários mínimos para o custeio da função de sindicância profissional. É possível também agregar essa função de representação a já existente de "conciERGE" no caso a Érika que conhece bem o condomínio, como foi feito em empreendimento similar no Recife. O Sr. Samir afirmou que se comunicar bem com a equipe de manutenção é ter boa parte do trabalho realizado. O In Mare deverá também constituir um escritório de advocacia para tudo funcionar dentro da legalidade, orientando ações, votações e demais procedimentos. O Sr. Flavio, aparteou citando que pelo porte do condomínio haverá uma necessidade crescente de assessoria jurídica em litígios judiciais que certamente surgirão contra a construtora, irregularidades em obras nas coberturas e unidades Maison, entre outros conflitos internos deduz-se então que a solução de uma gestão profissionalizada para o condomínio deve ser muito bem pensada por todos. O Sr. Flavio concluiu falando da experiência como síndico de um condomínio de grande porte 177 unidades em bairro nobre da capital sendo uma função difícil de exercer sem colaboração e diante das críticas. O Sr. Samir Hagge pediu objetividade e participação nos encaminhamentos com sugestões apresentação de nomes.

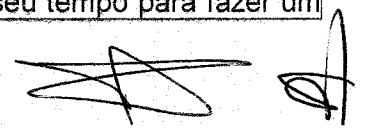


embora votando na possibilidade de sindicância profissional, seria bem melhor contar com alguém, condômino ou morador que vivencia tudo e que encare esse desafio, para que se viabilize a realização da assembleia eletiva dentro do prazo tudo bem pensado. Lançada a proposta restou deliberado e decidido pelo **sábado dia 03.11.2018**, ficando assim marcada a assembleia para a eleição de síndico, subsíndico, conselho fiscal e suplentes na forma da convenção. O presidente da mesa então convidou o Sr. Costa para expor algumas soluções debatidas no âmbito do conselho. O Sr. Costa falou da escolha da sindicância e do conselho é notório que a falta de contribuição a exemplo de algumas comissões que foram criadas para dar apoio, quanto mais condôminos envolvidos é melhor para todos principalmente residentes. Citou o importante trabalho que vem sendo realizado pela comissão de serviços e manutenções presidida pelo Engº Vicente Pontes que atua diligentemente. Para ilustrar citou que só de bombas há 52, a estação elevatória de esgoto sanitário com as bombas trabalhando 24 horas para transportar os efluentes para a rede da Caern. Há então vários cenários, a opção de ter um condômino voluntário não remunerado e a opção do síndico profissional esse trabalha em regime de visitas 3 vezes por semana ficando acessível pelo whatsapp 24 horas. O perfil do In Mare é diferenciado há um população flutuante, Final de semana, Veraneio, baixa estação e para cada situação a logística do condomínio se modifica é preciso se adaptar. A outra opção é eleger o síndico e ele passar a procuração para a "conciérge" transferindo as obrigações. O Sr. Flavio, falou dessa prática em alguns condomínios grandes e uma solução crítica pois a convenção prevê dois anos e para destituir um síndico é necessário um quórum qualificado de 50% + 1 haverá uma grande dificuldade para reunir esse quórum. A medida que o conselho é ativo participa e cobra as coisas andam bem. O Sr. Vicente Pontes falou da sua experiência no grupo de manutenção e dirigiu agradecimentos e citou a condição de sua participação no grupo de divisão de responsabilidades com síndico e conselho. O presidente prosseguiu motivando a apresentação de nomes para a função deixando claro ao novo síndico ser complicado reunir quórum ou assinaturas para algumas votações a exemplo de mudanças na convenção. Relatou a sua experiência como síndico para revisão da convenção sendo um processo lento e as dificuldades adicionais para o novo síndico que a assembleia impôs hoje com relação a aprovação de benfeitorias "úteis" e exemplificou que para comprar cadeiras pra piscina o síndico necessitará de metade mais um dos votos o que impede o síndico de realizar a maioria de seus melhoramentos. Reiterou também a necessidade de que esse profissional seja capacitado e seja bem pago. Há problemas que precisam ser resolvidos e citou a questão da utilização da reforma trabalhista no que diz respeito a funcionários. Se utilizando as novas regras do trabalho intermitente é possível reduzir as despesas com pessoal. **B) Apresentação da situação atual e futura do processo Beach Point – Art. 100 da convenção.** Foi convidado o Dr. Carlos José (Apto. 321) que fez importantes esclarecimentos a respeito da legislação patrimonial e da condução do processo junto a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e ao Cartório de Registro de Imóveis de Parnamirim (1º Ofício de Notas). Esclareceu, a princípio, que todo terreno, no todo ou em parte, de propriedade da União, seu responsável, de acordo com a legislação vigente, tem a obrigação de pagar anualmente a SPU a taxa de ocupação ou o foro (a depender do regime jurídico aplicável ao local em que esse imóvel se encontre), bem como a cada transferência de titularidade, o laudêmio. O terreno onde foi edificado o *In Mare Bali Residencial Resort* (área total 19.649,89 m2) contém uma pequena parte (683,97 m2) que é propriedade da União, na categoria de terreno de marinha (art. 20, VII da CF), sendo o regime jurídico aplicado a essa localidade o da Ocupação a Título Precário, importando, assim, no pagamento anual da taxa de ocupação e do laudêmio, quando da transferência de titularidade. Esclareceu que, quando da constituição do Condomínio, por equívoco, a Cyrela desmembrou o empreendimento em 290 unidades autônomas, que constituem os apartamentos, e mais uma unidade autônoma, chamada de Beach Point. Ocorre que isso não poderia ser feito, uma vez que o Beach Point é uma área integrada ao próprio Condomínio. Daí, a SPU solicitou que a Cyrela fizesse a extinção dessa unidade autônoma, o Beach Point, e fizesse a redistribuição de sua fração ideal para as frações ideais das 290 unidades autônomas que constituem os apartamentos. Isso já foi feito e encontra-se na SPU uma planilha com cada uma das 290 unidades autônomas com seu próprio Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) e com sua fração ideal já ajustada (incluindo a área do Beach Point). Todas as 290 unidades encontram-se no cadastro da SPU em nome da Cyrela, devendo cada um dos adquirentes dessas unidades procederem a transferência de titularidade para os seus respectivos nomes. Quem já fez a escritura de transferência no Cartório de Registro de Imóveis de Parnamirim (1º Ofício de Notas), sem que tivesse pago o laudêmio e solicitado a Certidão de Autorização de Transferência (CAT), expedida pela SPU, terá que fazer isso, ou seja, o pagamento do laudêmio e a expedição da CAT, e apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis



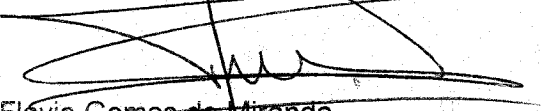
para averbação, pois a escritura sem essa autorização está incompleta e terá valor legal discutível. Aqueles que ainda não fizeram a escritura, têm que iniciar o processo pelo pagamento do laudêmio na SPU, expedição da CAT e em seguida, levar ao cartório para escrituração e depois para registro. Deve ser esclarecido que todos devem, após esses procedimentos, retornar a SPU para transferência do cadastro para o seu nome naquela Secretaria. Existe um prazo de 60 (sessenta) dias após a expedição da CAT para solicitar a transferência no cadastro, da SPU, sob pena do pagamento de uma multa, se excedido esse prazo. Para concluir, o Sr. Flávio apartou com a pergunta sobre o domínio pleno e o domínio útil, sendo esclarecido que, no caso do regime de ocupação, a União é detentora do domínio pleno da área de 683, 97 m2, e que no caso do regime foreiro é que existe a divisão do domínio pleno em domínio direto e domínio útil, mas que esse não é o caso do imóvel onde se situa o In Mare Bali. Esclareceu, em resposta a uma pergunta feita por um condômino, sobre a possibilidade de o Condomínio adquirir essa área da União, que isso dependeria da política que a União venha adotar com relação a seus bens imóveis, mas que hoje é vedado esse tipo de negociação. Respondendo a outra pergunta de um condômino sobre a possibilidade do condomínio utilizar a área da União defronte ao In Mare, para atividades recreativas, respondeu Dr Carlos José, que o Condomínio deve se dirigir a SPU e ver a possibilidade de solicitar o uso por um período e para uma determinada finalidade, devendo a União, por meio da SPU, analisar a conveniência e oportunidade de ceder ou não o uso dessa área.

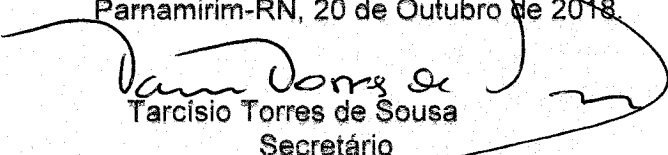
C) Previsão para realização da Assembleia Geral para a escolha de síndico e Conselho Fiscal. Deliberada e aprovada a data da assembleia para **eleições Gerais** que será no **SÁBADO DIA 03/11/2018.** **D) Obras em andamento no IN Mare Bali.** O síndico explicou que em face da proximidade da transição de sindicatura da Cyrela para os condôminos, será elaborado um relatório sobre o que está aprovado e já em andamento (exemplificou a questão da reforma do deck) foi muito difícil encontrar um prestador de serviço pela característica de ser em outra cidade, devendo ser adotadas cautelas para assegurar a conclusão do serviço e também com relação a garantias que devem contar a partir do final da obra. **E) Notícias sobre as Comissões Consultivas e Comissão Executiva.** Palavra com a "conciérge" Sra. Erika Yano que de forma sucinta falou das comissões existentes e motivou o interesse dos condôminos para se agregarem as comissões que devem ter até 6 participantes e citou a comissão de segurança que até a presente data só tem um membro. O Sr. Teobaldo lançou a sugestão para a criação da Comissão de Estudos para a Assembleia Virtual, que teve adesão imediata do Sr. Samir, o Sr. Saulo e o Sr. Teobaldo e também a Comissão para Reforma da Convenção do condomínio em fase de formação. O Sr. Saulo, pediu encaminhamento junto ao síndico para que a arquiteta passe a trabalhar diretamente dentro da Comissão de Engenharia e Obras. O Sr. Vicente Pontes, veio a frente para explicar o importante trabalho desenvolvido pela Comissão de Manutenção, que atua de forma permanente assegurando o funcionamento de equipamentos vitais ao condomínio. Citou que procedeu a análise de todos os contratos de manutenção e identificou que a equipe de manutenção não tinha conhecimento das obrigações da contratada, e exemplificou com o sistema de pressurização em que para cada ala há um sistema com 8 bombas funcionando em regime 12h por 12h que não podem parar. Foi iniciativa da comissão providenciar um estoque mínimo de peças. Outro ponto crítico é o sistema de esgotos que é direcionado para uma caixa de visita com duas bombas submersas, sendo providenciada uma bomba de reserva, sendo importante para os condôminos tomarem conhecimento desse trabalho. Recebeu aplausos e elogios o trabalho da comissão. **F) Notícias sobre a Festa de Reveillon.** Com a palavra a comissão de eventos formada pelas condôminas Sra. Lélia, Sra. Isabel e Sra. Lúcia de Fátima Costa, que tomou a palavra para informar sobre a organização das comemorações do "Reveillon IN MARE BALI" trabalho realizado em conjunto pela comissão. Descreveu a dimensão desse evento anual e a enorme responsabilidade envolvida para a contratação de Palco, bandas/artistas, iluminação, gerador, aluguel de cadeiras, decoração temática, pulseiras de acesso, recepcionistas e até uma ambulância, tendo que analisar em média 5 orçamentos para cada atração. Haverá 3 bandas e a festa terá início às 20hs com atrações para as crianças, depois a festa para os adultos com outros artistas e a queima de fogos (5min). Foi discutido sobre a questão do Buffet e finalizou pedindo a colaboração de todos no sentido de registrar a sua adesão até o dia 10/12 pois o custo estimado é de R\$ 36.100,00 e será necessário adiantar 40% do valor das atrações contratadas. O primeiro lote (até 10/12) será vendido ao valor de R\$ 120,00. O segundo lote (até 20/12) valor de R\$ 140,00 e o terceiro lote (até 27/12) valor de R\$ 160,00 por pessoa. Crianças até 12 anos terão acesso livre. Para melhor informar foi projetado no telão o "quadro resumo" demonstrativo detalhado de todas as despesas previstas para o Reveillon 2019. Concluída a apresentação da comissão de eventos o Sr. Flávio na presidência dos trabalhos manifestou o seu agradecimento as pessoas que generosamente doam o seu tempo para fazer um



condomínio melhor para todos em especial os membros do conselho e das comissões. **G) Implantação em definitivo do uso do Painel no processo operacional do In Mare Bali.** O Sr. Costa anunciou melhorias no portal, o acesso via painel "www.inmarebali.com.br" e passou a descrever as opções acessadas pela internet para facilitar o dia-a-dia do condomínio. Recepção-Portaria-Serviços, tudo integrado o que permitirá acesso a reservas cadastramento de veículos, visitantes, solicitação de camareiras, entre outras facilidades. Permitirá a administração o controle integrado de processos e a otimização das rotinas operacionais, cadastros, estatísticas entre outros, liberando as recepcionistas para outras atividades. O síndico fez um apelo para que todos usem o portal e atualizem seus cadastros de veículos. **H) Situação do Processo Administrativo do IPTU.** O Sr. Costa esclareceu que o Dr. Perez trará informações sobre o processo do IPTU 2017 que está tramitando na Prefeitura de Parnamirim, estando em análise pelo conselho de contribuintes e aguarda o parecer. O presidente da mesa prosseguiu nos momentos finais e para responder sobre a questão das catracas deixou claro que diante do precedente julgado pela assembleia, cabe um simples recurso pedindo a anulação da decisão daquela assembleia que as aprovou. O recurso será votado nos moldes desta assembleia. O Sr. Fernando, pediu tempo e registrou seu descontentamento com relação a solicitação de manutenção hidráulica de urgência em sua unidade, sendo alegado a impossibilidade de atendimento. O síndico esclareceu sobre a função da equipe de manutenção, cujo atendimento é específico para o condomínio, ou seja, suas instalações e equipamentos. Como medida contingencial é facultado o tempo de 20 minutos para atendimento no interior das unidades visando apenas detectar situações de emergência e troca de lâmpadas, para serviços que demandam maior complexidade deve ser acionado um prestador especializado às expensas do condômino. Foi também notificado pelo Sr. Flavio sobre lapso de atendimento da administração quando da solicitação de apoio para remoção de geladeira de sua unidade, quando solicitou à gerente do condomínio o auxílio de um ASG e tal pedido lhe foi negado. Pediu destaque para o caso e manifestou sua opinião de que seja adotado o princípio de que a "estrutura administrativa e o corpo funcional devem estar a serviço dos condôminos". A administração esclareceu que cada profissional é contratado com descritivo de funções. A Sra. Simone, pediu serenidade nesses momentos evitando expor o condomínio a sanções legais na esfera trabalhista. Finalizada a matéria de pauta e nada mais havendo a ser discutido, o Presidente da Assembleia, Sr. Flavio Gomes de Miranda, (apto.425/Muriú) encerrou os trabalhos da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, às 13h05, 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, 20 de Outubro de 2018.


Flavio Gomes de Miranda
Presidente


Tarcísio Torres de Sousa
Secretário