

ATA DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA
CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT
CNPJ-21.647.663/0001-72

Nº 03/2019

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: 23.11.2019

Local: Salão de festas

Horário: 8h30

Pauta divulgada: 08.11.2019

Reunião iniciada às 9h03

Término da Reunião às 13h11

REGISTROS

Aos vinte e três dias do mês de Novembro do ano 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 cumprir o edital, foi anunciada a primeira chamada às 8h30, e após o tempo regulamentar de 30 minutos, formado o quórum regular e conferidos os diplomas de representação, o Síndico, Sr. Allyson Bruno Carneiro Pontes (Titular da A&T Síndicos Profissionais), tomou assento à mesa e declarou abertos os ritos oficiais do dia para a Assembleia Geral Extraordinária de condôminos do In Mare Bali Residencial Resort, aberto o convite para presidir a mesa foi escolhido o Sr. Saulo Roberto da Rocha e Silva (apto.110/ala Pirangi) e para secretariar os trabalhos foi convidado o Sr. Tarcisio Torres de Sousa, representante da Natalcondomínio e Assessoria Ltda, com a aprovação dos presentes. O presidente da assembleia, Sr. Saulo Roberto, procedeu a leitura do "Edital de Convocação" e no mesmo ato declarou instalada a "Assembleia Geral Extraordinária" às 9h03, com a finalidade de deliberar sobre os itens da "ordem do dia" na conformidade do respectivo edital divulgado em 08.11.2019 a saber:

1. **APRESENTAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA DAS ÁREAS COMUNS E APROVAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS/JURÍDICOS A SEREM ADOTADOS;**
2. **APRESENTAÇÃO DE ORÇAMENTO PARA TRATAMENTO, CONTROLE MONITORAMENTO DE CUPINS DAS ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS. DELIBERAÇÃO DE FORMA DE PAGAMENTO (FUNDO DE RESERVA OU TAXA EXTRA);**
3. **CRIAÇÃO DE COMISSÃO PARA REVISÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO (3 CONDÔMINOS ACLAMADOS, CONSELHO FISCAL, SINDICÂNCIA E ASSESSORIA JURÍDICA);**
4. **ASSUNTOS GERAIS.**

Com a mesa formada pelas representantes da A&T síndicos, Sra. Ramany Vivian e Sra. Sara Torres e o Sr. Allyson Bruno na qualidade de titular da A&T SÍNDICOS, registramos também a presença da assessoria jurídica escritório ABY FARAJ ADVOCACIA, na pessoa das advogadas Dra. Camila Aby Faraj, especialista em Direito Condominial e titular do escritório e sua assistente Dra. Bárbara. O presidente declarou iniciada a assembleia e fez esclarecimentos sobre a pauta (três assuntos deliberativos e assuntos gerais), e sugeriu que para maior objetividade dos trabalhos, a assembleia reunida deveria focar temas deliberativos pautados e estipulou o tempo de quatro minutos para cada inscrito, possibilitando a participação de maior número de condôminos. Com a palavra, o síndico, Sr. Allyson Bruno (A&T Síndicos) agradeceu aos presentes e lamentou mais uma vez pelo quórum reduzido de condôminos. Feitas as observações, na sequência dos trabalhos a sindicância expôs no telão multimídia, conforme costume, o quadro resumo financeiro com a composição dos saldos bancários aos quais se registram: C/Corrente – R\$ 11.787,48; C/Investimento – R\$ 249.686,30; Fundo de reserva – R\$ 338.740,92 e provisionamento de valor R\$ 29.782,12 destinado as despesas do período veraneio, ampliação do quadro e custeio relativo a maior demanda de serviços (comentou ser um "feito inédito" na história financeira do condomínio), passando em seguida para o Item 1- **Apresentação de Laudo de Vistoria das áreas comuns e aprovação dos procedimentos administrativos /Jurídicos a serem adotados.** O Sr. Allyson Bruno, em ato preambular, retornou na linha do tempo para lembrar aos presentes

ser fruto de decisão em assembleia passada (20.04.2019) e deixou consignados os sinceros agradecimentos ao condômino Eng° Marlos (apto./ala), pelo desprendimento e dedicação do seu tempo para elaboração do "TERMO DE REFERÊNCIA" contendo as diretrizes e requisitos mínimos a serem observados em cada etapa da perícia de engenharia executada pelo, Eng° Antoniel Campos, que infelizmente não pode comparecer à reunião; porém, elaborou um relatório detalhado e muito bem ilustrado com fotos dos vários pontos abordados como segue: Introdução e Sumário: i) vistoria em si; ii) documentos disponibilizados; iii) notificações previamente encaminhadas a Cyrela; iv) A síntese de vistoria; v) A classificação das manifestações patológicas; vi) A orientação técnica para a solução dos problemas; vii) Avaliação da qualidade da manutenção e do uso da edificação; viii) conclusão (parecer conclusivo); ix) encerramento. Todos os anexos e planilhas postadas pelo engenheiro. Ao receber o laudo, pela experiência dos gestores (A&T-SINDICOS), a Sindicância considerou oportuno o registro do documento pericial em cartório. Em seguida, houve demonstrado no telão, um quadro evidenciando a origem dos problemas encontrados pela perícia elaborada, com um indicativo de responsabilidade do condomínio ou da construtora, em conformidade com a avaliação técnica do perito, que embasou o seu trabalho nas normas ABNT regentes da matéria. Apesar de ter sido deliberado que os vícios de construção detectados no interior das unidades autônomas seriam conduzidos individualmente pelos condôminos, há registros (os quais devem ser levados em consideração em face das consequências estruturais que podem surgir com essas infiltrações), da autorização de condôminos para a realização de vistoria interna. Todas as situações foram identificadas e documentadas fotograficamente no laudo pericial, em síntese os vícios recorrentes foram fissuras, juntas de dilatação e infiltração. A Sindicância informou que ao se levantar o Laudo pericial, num momento de proximidade do fim das garantias do Condomínio IN MARE BALI, denota-se, que não há apenas o objetivo de detectar o dano materializado a ser cobrado da construtora ou incorporadora, mas de se identificar possíveis falhas de manutenção existentes, desde o início do processo de edificação, com o objetivo de criar um plano de manutenção dentro das normas ABNT, estabelecendo um novo foco preventivo, capaz de dotar o condomínio de um padrão de excelência em sua infraestrutura, sendo esse um dos maiores objetivos da gestão "A&T-SINDICOS". Ainda a respeito da perícia realizada (registrada em cartório), adverte-se que o adendo acrescido ao original, em face da falta de identificação de situações referentes às claraboias (elas não constavam nas pranchas iniciais), e as tubulações do sistema de pressurização; então, foi pedido uma reavaliação e inclusão desses itens. A seguir foi convidada a assessora jurídica advogada Dra. Camila Aby Faraj, para prestar mais esclarecimentos sobre os procedimentos jurídicos a serem adotados. Após breve apresentação pessoal, a Dra. Camila informou sobre a sua prestação de serviços de assessoria jurídica ao IN MARE BALI, há três meses; para em seguida esclarecer e informar as implicações jurídicas da primeira ordem do dia que fora aberta à discussão. Desde logo, a Dra. Camila ressaltou que estava determinada a notificar extrajudicialmente a construtora Cyrela, em prazo curto, em razão do recesso do judiciário a depender da relevância prática da resposta se configura corolário inevitável a adoção de procedimentos preparatórios para a judicialização, sendo que os demais trâmites foram discutidos em reunião com o conselho fiscal, inclusive sobre o êxito jurídico da demanda. A Dra. Camila ainda opinou que, pela sua análise do laudo, se conclui facilmente não terem sido obedecidas integralmente as normas brasileiras de construção civil, prejudicando, sobremaneira, o condomínio e também os condôminos como consumidores. Seguindo a inteligência da Lei, se uma norma técnica for descumprida cabe a reparação, vez que há sempre soluções dentro da engenharia – e isso se aplica a vários pontos do laudo técnico –, apesar de ressaltar que no condomínio há situações diferenciadas que não impactam a todos, mas apenas alguns grupos de condôminos. Assim, restou decidido pelos conselheiros fiscais em conjunto com o síndico a contratação de assistência jurídica especializada para o caso e dentro das especificidades do momento todo o trâmite jurídico relacionado com a ação será acompanhado pela assessoria jurídica do condomínio. A Dra. Camila Aby Faraj falou também de várias possibilidades e direcionamentos na fase preparatória a fim de conferir celeridade e ordenamento na senda do êxito jurídico da causa. O síndico fez aparte esclarecendo ser esse o motivo de ter antecipado a convocação para o mês de novembro de forma a alinhar todos os trâmites e agilizar procedimentos, e assim solicitou o referendo da assembleia no sentido de que o escritório de advocacia especializado seja aprovado e contratado pelo síndico [A&T SINDICOS], em reunião com os demais membros do conselho fiscal. Para concluir a Dra. Camila Aby Faraj pediu aprovação para iniciar todos os encaminhamentos pertinentes a matéria em debate logo na segunda feira com o primeiro ato através da notificação extrajudicial da construtora Cyrela, a partir do qual se inicia todo o processo. Alguns condôminos se manifestaram e o Sr. Saulo Roberto retomou os trabalhos e anunciou o início dos debates orientando que deve ser obedecida a ordem de inscrições e a devida identificação da unidade. O Sr. Washington (apto.354/ala jacumã), comentou sobre a morosidade da justiça diante de demandas sérias na área jurídica e defendeu contratação de assessoria especializada em tempo integral para esse fim. O Sr. Falcão (apto.355/ala jacumã) concorda com a contratação de advocacia especializada de qualidade; o Sr.

Saulo Roberto (apto.110/ala Pirangi) complementou esclarecendo sobre o título de pauta que se reporta a esse caso específico. Sr Costa (apto.214/ala Pirangi) Se manifestou atestando que toda a parte estrutural do empreendimento está intacta. Lembrou um grande número de obras de manutenção executadas pela Cyrela ao longo dos anos. Após notificada a Cyrela certamente vai se pronunciar e, baseado nessa resposta, o condomínio certamente se posicionará norteado por uma nova ação, um novo proceder. Dra. Ramany em resposta ao Sr. Washington, falou em nome dos síndicos que a contratação de assessoria jurídica foi uma das decisões mais acertadas pois um condomínio do porte do IN MARE BALI necessita, observando que para tanto, antes de se tomar qualquer decisão com a contratação de qualquer prestador de serviço, é mister que se avalie o caráter, a experiência e a qualificação profissional. Para exemplificar, no primeiro mês de assessoria do escritório "Áby Faraj Advocacia" foi levado a êxito numa ação indenizatória no valor de R\$ 10.000,00. A proposta de contratação de assessoria jurídica especial está sendo contratada para essa demanda específica. Diante do que foi apresentado e estando tudo bem esclarecido, a Sr. Saulo Roberto anunciou a votação da matéria e colocou em evidência três votações como segue: I) "AQUELES QUE SÃO FAVORÁVEIS A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA CYRELA", utilizem O CARTÃO VERDE "SIM". Cartões erguidos resultou **APROVADA** por 13 VOTOS (unanimidade dos presentes). Foi autorizado início do procedimento na segunda-feira dia 25.11.2019. II) "AQUELES QUE CONCORDAM COM O INÍCIO DE PROVIDÊNCIAS JURÍDICAS PREPARATÓRIAS (ingresso do pedido de produção antecipada de provas), utilizem O CARTÃO VERDE "SIM". Cartões erguidos resultou **APROVADA** por 13 VOTOS (unanimidade dos presentes). III) "OS CONDÔMINOS QUE APROVAM A CONTRATAÇÃO DO ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA ESPECIALIZADA (especificamente para o caso em tela)" utilizem O CARTÃO VERDE "SIM". Cartões erguidos resultou **APROVADA** por 13 VOTOS (unanimidade dos presentes). O Sr. Allyson Bruno pediu destaque para informar que em nome da total transparência no processo o escritório de advocacia será escolhido pelo conselho fiscal do condomínio, a "A&T SÍNDICOS" se abstém de participação nesse processo, que deverá ser conduzido pelos membros natos do conselho fiscal. Com tudo bem esclarecido o presidente da assembleia anunciou elucidada toda a matéria constante do "Item 1 da pauta", mediante deliberação, votação e aprovação por unanimidade não se registrando pedido de abstenção. Ato contínuo, iniciou-se a apresentação do Item 2- Apresentação de Orçamento para tratamento, controle monitoramento de cupins das áreas comuns e privativas. Deliberação de Forma de pagamento (Fundo de reserva ou Taxa Extra). O Sr. Allyson Bruno abriu o tema esclarecendo ser um pedido recorrente dos condôminos, seja pelas mídias sociais, ou até mesmo registrando diretamente na recepção, reclamações e pedidos de providências, em face dos riscos de danos materiais/patrimoniais. Há, inclusive, informações sobre a existência do problema desde o início de funcionamento do condomínio, sendo tal fato mencionado no laudo do Engº Antoniel Campos, pela ameaça grave que representam. As medidas de combate e de controle até o momento resultaram sem sucesso. A administração anterior celebrou um contrato mensal para controle e embarreamento de algumas áreas estratégicas do condomínio. A maioria dos apartamentos que teve móveis projetados se fez urgente na busca de uma solução. O síndico trouxe o assunto para deliberação, considerando o risco que a praga de cupins representam. Foram convidadas duas empresas para apresentação de orçamentos e tecnologias de combate a praga de cupins a serem empregadas. Foi passada a palavra para o Sr. Magno representante da empresa EBENEZER-SAÚDE AMBIENTAL E CONTROLE DE PRAGAS. O assunto foi introduzido de forma conceitual sendo mostrados no telão os slides demonstrativos das modernas técnicas empregadas pela SINGENTA empresa multinacional detentora de elevado acervo técnico nessa área. Durante a apresentação foram respondidos os principais questionamentos sobre a origem e a multiplicação dessas colônias e as técnicas de controle através de equipamentos específicos e protocolos padronizados desenvolvido pela multinacional SINGENTA; por fim, entregou a sua proposta de manutenção no valor mensal de **R\$ 6.900,00**. Na sequência dos trabalhos foi convidado o representante da empresa FORÇA - DEDETIZAÇÃO que apresentou seu produto sendo o sistema convencional de barreira química ao custo único de **R\$ 13.195,00** com a realização de monitoramento periódico e eficiência de até 12 meses. Aberto o tempo de deliberações, alguns condôminos se inscreveram e emitiram opinião sobre o que foi apresentado. O síndico Sr. Allyson Bruno comentou em tom esclarecedor sobre serem sistemas de tratamento bem diferentes com custos distintos, onde cabe a assembleia deliberar, objetivando, pragmaticamente, a inserção do custo do serviço a ser contratado na planilha orçamentária do próximo exercício. O presidente da assembleia observou que são dois tipos de tratamento tecnicamente diferentes que buscam o mesmo objetivo, e que a proposta menor apresenta um valor muito abaixo da proposta maior, ressaltando que ambos proponentes ofereceram garantias para o serviço a ser realizado. Em seguida, a Presidência da AGE retomou o direcionamento para que fosse deliberado e votado pela escolha de uma das duas empresas e na ordem de apresentação, tendo, para tanto, denominado a EMPRESA 1/EBENEZER e empresa 2/ FORÇA. Considerando tudo bem esclarecido ordenou a votação como segue: "quem vota na empresa 1/EBENEZER levanta CARTÃO VERDE "SIM". Não se registraram votos. A

seguir perguntou, quem vota na empresa 2/FORÇA levanta CARTÃO VERDE "SIM". Resultou que por UNANIMIDADE (13 votos) foi escolhida a empresa 2, não se registraram abstenções. A seguir o síndico abriu as deliberações sobre a forma de pagamento e esclareceu sobre o enorme esforço de economicidade desenvolvido pela A&T SINDICOS em comparação com os períodos anteriores. À medida em que se amplia a experiência de gestão, torna-se possível atingir a segurança econômica de condução dentro do orçamento. Portanto, no caso da escolha da empresa 2, torna-se possível absorver o custo do parcelamento desse valor. Diante da possibilidade de fazer com recursos do caixa, o presidente da assembleia ordenou a seguinte votação: "QUEM É A FAVOR DE FAZER O PAGAMENTO COM RECURSOS PRÓPRIOS DISPONÍVEIS NO FLUXO DE CAIXA DO CONDOMÍNIO" – CARTÃO VERDE "SIM". Resultou então APROVADO por "unanimidade" dos presentes. O presidente passou ao anúncio do Item 3 – Criação de comissão para a revisão da "Convenção Condominial" e Regimento Interno (3 condôminos aclamados, conselho fiscal, síndicos e assessoria jurídica). Anunciada a pauta, o Sr. Allyson Bruno, pediu tempo para tornar público o fato de que desde que a "A&T Síndicos" assumiu o condomínio que identificou diversas situações em que o que é praticado é diferente do que está escrito, moldado por cultura própria e outras vezes pela forma de condução das administrações anteriores; todavia, e uma vez que impera vários conflitos normativos entre o que está posto na Convenção do IN MARE e no seu Regimento Interno, eis que é chegada a hora de se estabelecer a sintonia entre os retrocitados diplomas normativos, situação ideal que facilitará a execução dos atos da administração sindicante, em face da diversidade de situações demandadas. E tudo será revisado pela assessoria jurídica, evitando-se, com isso, o surgimento de novas e velhas polêmicas. O Sr. Castelo lembrou a respeito do quórum de 2/3 exigido por lei (Lei nº 10.406,2002 Código Civil- Art.1.333) que no caso do IN MARE seriam 194 unidades. A advogada Dra. Camila Aby Faraj, pediu aparte para deixar claro que o processo revisional deve espelhar as necessidades normativas do condomínio para o momento atual. Sobre a criação da comissão, foi sugerido que seja formada por condôminos com noções de direito e experiência de gestão, para não dispersar os debates e alongar o tempo de preparação da minuta que será distribuída entre os condôminos com o prazo definido para encaminhamento de sugestões que serão trazidas em assembleia para votação. Estando todos conscientes da necessidade de modernização do regimento interno e a complexidade do tema para elucidar o item do edital o presidente da assembleia pediu a formação da comissão com a apresentação dos voluntários. Por motivação espontânea se apresentaram: 1º membro – Sr. Saulo Roberto (apto.110/Pirangi); 2º membro – Washington Cezar Duarte (apto.354/Jacumã); 3º membro – Sr. Murilo (apto. 350/Jacumã). Por conseguinte, a comissão de condôminos, que deverá trabalhar em parceria com a Sindicância, com o Conselho Fiscal e com os representantes do setor jurídico do IN MARE BALI, foi aprovada por aclamação da Assembleia Geral reunida. Isto posto, o presidente então abriu o tempo para o Item 4- Assuntos gerais. O síndico comentou que uma das situações reclamadas pelos condôminos era a disponibilização de sombreiros na praia e a administração A&T-Síndicos iniciou o planejamento para proporcionar esse conforto aos condôminos através da análise prévia da tábua de marés para definir os dias em que seria viável a instalação de "ombrelones personalizados" na praia, mediante o controle (uso de pulseirinha). Foi alertado sobre as questões legais envolvidas, com a criação desse benefício na área da praia. O síndico deixou claro que fará uma análise em todos os aspectos, pois a intenção é proporcionar conforto e comodidade aos veranistas. Outro ponto, diz respeito a coleta do lixo das unidades. O Sr. Allyson afirmou ser uma situação limítrofe, não havendo condições técnicas e legais para manter os cestos de lixo nas escadas que são áreas de resgate e não podem conter obstáculos em caso de emergência. Atualmente o condomínio não dispõe local apropriado, a não ser a casa do lixo. Em reunião conjunta com o conselho fiscal está em estudo o calendário para recolhimento individual nas unidades, de modo que o condômino que tiver resíduo a recolher, colocará o crachá sinalizador na maçaneta e o colaborador recolherá na sua unidade habitacional. A administração está aberta a sugestões para otimizar esse atendimento no período de maior movimento que será o veraneio que se aproxima. E a Sindicância prosseguiu informando que o cadastramento das digitais de todos, isto é, de proprietários, moradores, locatários, etc., é obrigatório, especialmente no que diz respeito ao acesso de veículos na entrada principal (portão principal), uma que haverá reflexos na segurança de todos. Outro ponto respeita ao problema da falta de fornecimento de informações sobre o condomínio pelo condômino locador ao seu locatário, os quais deverão receber as normas de regimento de convivência no condomínio sob protocolo. O Síndico pediu registro de que se obrigam todos os condôminos a orientar os locatários para o cumprimento das normas de uso em cada uma das áreas do condomínio. A Sra. Lélia pediu tempo para registrar deficiências no serviço de fiscalização, solicitando da administração o retorno de fiscais da área da piscina em face do flagrante descumprimento de normas naquela área de lazer. A advogada Dra. Bárbara, outra representante do suporte jurídico do IN MARE, pediu tempo para passar algumas orientações concernentes à função dos guarda-vidas e de suas atribuições. O Sr. Oswaldo Natalin se inscreveu para alertar sobre alguns cuidados quando se contrata alguém para

alguma manutenção elétrica no interior das unidades e outras situações de emergência onde há exposição a riscos na tentativa de solucionar o problema. O mesmo com relação a capacitação dos técnicos e brigadistas que atendem ao condomínio. Para finalizar o risco do trânsito nos acessos e na garagem, sendo fundamental o respeito ao limite de velocidade de 20km/h. Finalizada toda a matéria de pauta e consultada a assembleia sobre a apresentação de algum assunto inadiável, não havendo manifestação por parte dos presentes, nada mais havendo a ser discutido e considerados cumpridos os objetivos da convocação, o presidente da assembleia, Sr. Saulo Roberto da Rocha e Silva (apto.110/Pirangi), ordenou o encerramento dos trabalhos da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, às 13h11, 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 assembleia, para todos os efeitos legais.


Saulo Roberto da Rocha e Silva
Presidente

Parnamirim-RN, 23 de Novembro de 2019.


Tarcísio Torres de Sousa
Secretário