



Lídia Maria Fernandes de Souza- Substituta

Rua Prefeito Severino Lourenço, 88, Centro -Caçara do Rio do Vento - RN- cartoriocaicarav@gmail.com
(84)3268-2392 / (84) 98155-6290

**SERVIÇO NOTARIAL E
REGISTRAL DE CAIÇARA DO RIO
DO VENTO/RN
REGISTRO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS**

Apontado sob o nº. 1.459 Livro
Protocolo Geral às fls. 142. Registrado
sob o nº 1.458 do Livro nº. B-21, às fls.
075/091.

Caçara do Rio do Vento/RN,
06/11/2020

Sydia Mara Fernandes de Souza Rosas
Tabeliã Pública

REGISTRO

Nota - O registro acima refere-se a: ATA DA
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA HÍBRIDA DO CONDOMÍNIO IN MARE
BALI RESIDENCIAL, REALIZADA 24/10/2020. Registrado sob o
nº 1.458, Livro B-21, fls. 075/091.



Poder Judiciário do RN
Selo Digital de Fiscalização
OFÍCIO ÚNICO DE CAIÇARA DO RIO DO VENTO - RN -
RN
Selo Normal
RN202001310520031143HPP
Consulte a validade no site: <https://selodigital.tjn.jus.br>





REGISTRADO

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA
CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT
Nº 02/2020
CNPJ: 21.647.663/0001-72

DADOS GERAIS

Tipo da reunião: Assembleia Geral Ordinária Híbrida

Data: 24.10.2020 Local: Salão de festas e Google Meet Horário: 8h30min

Pauta divulgada: 28.09.2020 Reunião iniciada às 9:00h Término às 14h25

Presença In Loco: Pirangi – 01, 02, 03, 06, 14, 16, 106, 110, 112, 115, 206, 210, 211, 214, 311, 321, 322, 402; Muriú – 127, 130, 133, 225, 226, 227, 235, 236, 427, 428; Jacumã – 37, 53, 139, 143, 240, 242, 250, 252, 339, 341, 349, 354, 439, 442, 450.

Presença Virtual: Pirangi – 03, 05, 15, 105, 108, 112, 117, 118, 212, 217, 405, 408, 415, 418, 421, 422; Muriú – 24, 25, 231, 237, 235, 326, 329, 425, 426, 428, 433; Jacumã – 45, 50, 56, 57, 137, 143, 144, 248, 249, 254, 255, 342, 347, 345, 348, 354, 355, 440, 450, 451, 453, 457.

REGISTROS

Aos vinte e quatro dias do mês de Outubro do ano de dois mil e vinte, às 9:00h em segunda e última chamada, teve lugar a "assembleia geral ordinária", de forma híbrida (presencial e virtual), no salão de festas e pela plataforma online Google Meet, respeitando recomendações de distanciamento social, como determinam as portarias ministeriais e demais diplomas legais que dispõem sobre as "medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do "Coronavírus-COVID 19". Participaram os condôminos das unidades votantes do Condomínio In Mare Bali Residencial Resort, com sede na Avenida Edgardo Medeiros nº 2545, Cotovelo, Parnamirim/RN. Certificando-se de que todos tiveram ciência do conteúdo do edital de convocação e das medidas preventivas apropriadas para o momento, a representante da A&T Síndicos, Sr. Allyson Bruno, às 9hs, anunciou a abertura e composição presencial da mesa com o convite para presidir a assembleia, se voluntariou o Sr. Osvaldo Natalin Junior (apto. nº 439-Jacumã), que foi aceito por unanimidade do plenário. Os registros da secretaria ficaram a cargo do Sr. Tarcisio Torres de Sousa, representante da Natalcondominio e Assessoria Ltda. O presidente, seguindo a objetividade recomendada para o momento, procedeu a leitura do edital de convocação com a finalidade de deliberar sobre a ordem do dia a saber: **(ITEM 1) APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DA AUDITORIA DAS PRESTAÇÕES DE CONTAS 2019 E PARECER DO CONSELHO FISCAL:** Preambularmente a apresentação, Sr. Allyson Bruno na qualidade de titular da A&T SÍNDICOS, pediu destaque para agradecer a presença dos participantes presenciais e por teleconferência, como também, da advogada Dra. Camila Aby Faraj, especialista em Direito Condominial e titular do escritório ABY FARAJ ADVOCACIA que presta assessoria jurídica ao condomínio e a seguir projetou no telão o quadro atualizações financeiras: saldo na conta corrente R\$ 148.370,69, fundo de reserva R\$ 484.378,57, provisionamento alta estação R\$ 20.893,13, inadimplência percentual 4,73%. Foi passada a palavra para o presidente do Conselho Fiscal, Sr. José Costa Vieira (apto.214/Pirangi), que procedeu a sua apresentação com destaque para os seguintes pontos: i) A convenção- "todo o trabalho desenvolvido é pautado na convenção do condomínio que foi entregue pela Cyrela no momento constitutivo, devidamente registrada, alterações só serão possíveis com assinatura de 2/3 dos condôminos, (194 votos). ii) atribuições do conselho, exame das contas, conferência e emitir o parecer baseado no relatório apresentado pela auditoria. iii) prestação de contas; iv) controles internos/externos; v) o exercício fiscal (anual e auditado), exercício social (março 2019 – março 2020); vi) previsão orçamentária; vii) Auditoria externa do exercício fiscal. Realizada pela Emerson Auditores e Consultores para o exercício de 2019; viii) Relatório de controles internos; ix) Não conformidades – Recomendações; x) Esclarecimentos e/ou justificativa da ADM e Conselho; xi) Relatório da empresa auditora; xii) parecer do conselho de acordo com a convenção (Art. 15 c e Art. 19). Na sequência, foram mostradas no telão as planilhas: a) despesas ordinárias (jan/Dez-2019); b) comparativo receitas X despesas (jan/Dez-2019); c) comparativo receitas X despesas geral; d)

Handwritten signature and initials.

fundos de reserva e taxa extra; e) receitas extras -2019; f) fundo de reserva. Na sequência, foram mostradas as planilhas do exercício social – Abril/2019 à Março 2020, contendo as receitas, despesas, receitas extras, fundo de reserva e o saldo data valor 31.03.2020. O Sr. Costa fez referência ao importante trabalho desenvolvido pela Sra. Daniele, no controle de pagamentos e demais transações bancárias. O elevado volume de operações e documentos que tramitam diariamente e os auditores são minuciosos na análise desses dados. Há um trabalho gigantesco pré-auditoria para que tudo esteja em conformidade. Sobre a empresa de auditoria informou que ano a ano se buscam novas opções para esse trabalho. A empresa Emerson Auditores e Consultores S/S auditores independentes, com sede em Natal, se habilitou e venceu a licitação apresentando acervo técnico e registro na Comissão de Valores Mobiliários, dentro dos custos exigidos. O Sr. Costa, descreveu cada ponto do "Relatório de Controles Internos e Recomendações" seguido do Relatório de Opinião dos Auditores, com fulcro no parágrafo "base para opinião com ressalvas", que encerra o relatório e diz que "as contas referidas acima se apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Condomínio IN MARE BALI Residencial Resort, para o período de janeiro a dezembro de 2019". Para concluir o tema foi mostrado no telão o "Parecer do Conselho Fiscal" como segue: "O conselho fiscal baseado na análise dos relatórios dos auditores independentes, submete a assembleia a indicação para APROVAÇÃO COM RESSALVAS, as prestações de contas do IN MARE BALI, referentes ao exercício de 2019. Todos os documentos e prestações de contas são digitalizados e disponibilizados pela Natalcondomínio, para consulta nos portais: www.natalcondominio.com.br e www.inmarebali.com.br. O presidente da assembleia retomou os trabalhos e com tudo bem esclarecido para os presentes e os participantes por videoconferência, ordenou a votação da matéria com a pergunta: "Quem concorda com a APROVAÇÃO das Prestações de Contas do exercício 2019, levanta o cartão verde SIM". Quem não concorda levanta o cartão vermelho "NÃO". Resultou então "Aprovado por unanimidade" dos condôminos presentes fisicamente e virtualmente, na conformidade do Relatório da Emerson Auditores e Consultores S/S, as Prestações de Contas do exercício 2019, não se registraram abstenções. **(ITEM 2)- ESCLARECIMENTOS SOBRE A PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA 2020/2021 NÃO SUBMETIDA A A.G.O (ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA) PARA A APROVAÇÃO DEVIDO AO CENÁRIO ATUAL (PANDEMIA) E EXTENSÃO DO ORÇAMENTO 2019/2020 ATÉ O PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2021:** O Sr. Allyson abriu o tema citando o Art. 10 da convenção do condomínio, sobre a previsão orçamentária "(...) o orçamento do exercício social que terá a duração de 1 (um) ano, iniciando em primeiro de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente". A seguir fez uma análise explicativa sobre o quadro de evolução da taxa condominial mostrado no telão: [2014-2015] 0% reajuste; [2015-2016] 0% reajuste; [2016-2017] 2% reajuste; [2017-2018] 20% reajuste, [2018-2019] 15% reajuste; [2019-2020] 4% reajuste; [2020-2021] 0% reajuste; o que evidencia o enorme esforço de economicidade diante de um quadro global de instabilidade social e financeira. O slide com a tabela "Previsto X Realizado", demonstra a realidade dos índices econômicos e o esforço da administração para conter a escalada das despesas, com base em exaustivas negociações com fornecedores, prestadores de serviço, e rígido controle de gastos. Conforme mostrado no telão no mês de setembro as despesas já se apresentam levemente acima do previsto no orçamento 2019-2020. O Sr. Allyson comentou que pelo avanço no tempo, foi decisão do colegiado gestor estender o alcance da previsão orçamentária 2019/2020, para o atual exercício contábil financeiro, que finda em 31.03.2021. No entanto o Sr. Vicente (130 muriu) sugeriu que a nova administração eleita (sindicatura e conselheiros fiscais/consultivos) analisem as previsões de recebimentos, despesas ordinárias, despesas extraordinárias e custos para o período de alta estação, para que se for necessário, se faça uma nova assembleia para abordar o tema. A sugestão do condômino foi acatada por todos. **(ITEM 3) ELEIÇÃO DE SÍNDICO E CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO;** Prosseguindo o presidente da assembleia anunciou a abertura do pleito eletivo iniciando pela eleição de síndico do condomínio. Aberto o tempo se candidataram: **Candidato 1** – Sr. Antonio Castelo Branco (apto. 127/Muriú), **Candidato 2** – A&T SÍNDICOS PROFISSIONAIS. O Sr. Osvaldo Natalin, concedeu o tempo de apresentação necessário em favor dos candidatos e às 10h29, considerando tudo bem esclarecido, e conferida a legalidade das candidaturas ordenou a votação dos participantes presenciais que resultou: 1- Sr. Castelo Branco 04 votos; 2- A&T SÍNDICOS, 35 votos. A seguir (10h59) orientou a votação virtual pelo "CHAT" que resultou: 1- Sr. Castelo Branco 15 votos; 2- A&T SÍNDICOS, 30 votos. O presidente da mesa anunciou o resultado: O Sr. Castelo Branco obteve 19 votos. A empresa **A&T SÍNDICOS PROFISSIONAIS** obteve 65 votos e foi reeleita para o mandato de 2(dois) anos na forma da convenção do condomínio ao que dá-se o registro da proclamação oficial dos eleitos. O representante da A&T Síndicos profissionais Sr. Allyson Bruno Carneiro Pontes, Cpf-086.642.234-08, RG- 002.672.280 SSP-RN, síndico profissional não residente, se legitima para representar legalmente o condomínio, bem como, está autorizado a movimentar, contas em



REGISTRADO

X

Handwritten signature and initials.



REGISTRADO

qualquer instituição financeira na qual o Condomínio, IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT seja titular, no período do mandato que se iniciará a partir de 06.11.2020 até 05.11.2022. A assembleia então prosseguiu com a "Eleição de membros para o Conselho fiscal para o período de 06.11.2020 a 05.11.2022, conduzida na forma do CAPÍTULO VI – Artigos 15, alíneas "a", "b" e "c". Foram apresentados no telão multimídia os nomes dos candidatos. O presidente conduziu o processo eletivo por "ALA" anunciando os nomes dos candidatos que foram também visualizados pelos participantes por videoconferência, foi aberto o tempo para apresentação de candidatos como segue: **ALA JACUMÃ**- Membro Titular - Sr. Fernando Antonio S. Roberto (apto.139); Sr. José Luciano B. Siebra (apto.144); Sra. Alessandra (apto. 56) – Apresentados os candidatos o presidente ordenou a votação: Foi eleito membro titular do Conselho Fiscal [33 votos presenciais e 19 votos virtuais, totalizando 52votos] o Sr. Fernando Antonio da Silva Roberto (apto.139). O presidente ordenou a votação para suplente: candidatos Sr. José Luciano Siebra (apto.144) e Sra. Alessandra (apto. 56). Foi eleito membro suplente do Conselho Fiscal [42 votos presenciais e 16 votos virtuais, totalizando 58votos] o Sr. Luciano Siebra (apto.144). **ALA MURIÚ**- Candidatos a Membro Titular - Sr. Antonio Castelo Branco (apto.127); Sr. Vicente Pontes Pinheiro (apto.130); Apresentados os candidatos o presidente ordenou a votação: Foi eleito membro titular do Conselho Fiscal [36 votos presenciais e 21 votos virtuais, totalizando 57 votos] o Sr. Vicente Pontes Pinheiro (apto.130). Foi eleita membro suplente do Conselho Fiscal por unanimidade a Sra. Franleide Teixeira Antas Bezerra (apto.227). **ALA PIRANGI**- Candidato a Membro Titular - Sr. Gabriel de Carvalho Guimarães (apto. 002) e suplente o Sr. Genilson Lucio Dantas (apto.03). Posto em votação os nomes foram aceitos para ocupar as vagas de titular e suplente do conselho fiscal, respectivamente. **(ITEM 4) APRESENTAÇÃO, APECIAÇÃO E DELIBERAÇÃO DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO CONSUMO DE ÁGUA E CONTRATAÇÃO DA EMPRESA ESPECIALIZADA.** O Sr. Costa retroagiu no tempo para lembrar que o assunto em tela foi pauta da assembleia realizada em 20.11.2015, sob sindicatura da Cyrela. A Caern, exigiu um termo de autorização com assinatura de 50%+1 dos condôminos, o que não foi possível de obter, até que a Cyrela vendeu as suas unidades e o processo prescreveu. O Sr. Allyson Bruno, deixou claro que por solicitação de condôminos o assunto foi pautado para deliberação nesta assembleia. Para apresentar o serviço foi convidado o coordenador da filial Natal da empresa "Techmetria-Consumo individualizado". O Sr. Roberto Melo, apresentou o know-how da empresa e a formas de medição realizada por sistema de telemetria com total segurança para os dados e para o condomínio que se traduz em fator de justiça social, "a cada unidade cabe pagar pelo seu consumo individual", desperta o consumo consciente, redução de desperdício e cobrança justa. O serviço será realizado em etapas: a) leitura mensal do consumo de todas as unidades; b) análise da média histórica (gestão de consumo) o que possibilita a detecção de vazamentos; c) vistoria de manutenção para aferir a estanqueidade do sistema; d) análise e acompanhamento dos relatórios de consumo. Para finalizar, informou que o condomínio já dispõe de medidores individuais para as unidades o que simplifica a implantação o que permitiu em um momento anterior a realização de uma amostragem com base num mês da alta estação. Uma vez aprovado, o custo mensal será de R\$ 5,00 por apartamento, cobrança a ser incluída na taxa condominial. O presidente da assembleia, às 12h27, abriu o tempo para as deliberações, e todos foram atentos aos apartes, questionamentos e dúvidas dos presentes e dos encaminhamentos pelo chat. Pelo que foi deliberado, restou a posição firmada pelo condomínio de testar o serviço que terá a sua eficácia avaliada e pode ser novamente trazido a pauta de deliberações em futura assembleia. O Sr. Roberto Melo, representante da empresa Tecmetria-Consumo individualizado, acatou o pedido para que o contrato de prestação de serviços seja firmado sem cláusula de penalidade em caso de rescisão unilateral, ou seja, pode ser rescindido sob manifestação das partes mediante pré-aviso com 30 dias de antecedência. Com tudo esclarecido o presidente da assembleia ordenou a votação e Resultou "APROVADO POR MAIORIA", 44 votos "SIM" (27-presencial/17- virtual), 5 Votos "NÃO", 1 abstenção. **(ITEM 5) ANÁLISE DE PLANO DE RETOMADO EM VIGOR: MANUTENÇÃO DO PLANO, DELIBERAÇÃO DE FLEXIBILIZAÇÕES E/OU LIBERAÇÃO;** Para orientar os debates o síndico mostrou no telão o quadro demonstrativo do Plano de Retomada, iniciado em 15/07/2020, Plano de Retomada FASE 2 (05/08/2020), Plano de Retomada FASE 2 A (01/10/2020). Foi também demonstrado o mapa da organização atual das mesas da piscina e as restrições de uso para segurança dos frequentadores daqueles espaços. Foi sugerido por condôminos repensar os espaços entre as mesas, e a liberação do uso da piscina por ser uma área ao ar livre, e maior agilidade nas decisões da administração. O debates se alongaram e o presidente, Sr. Osvaldo Natalin, (às13h47) retomou e pediu tempo para dar uma luz sobre o direcionamento dos debates pediu objetividade para definir o grau de flexibilização e com que velocidade (0-à-10). Os debates prosseguiram e pela complexidade dos encaminhamentos o Sr. Saulo, fez um aparte para dar ênfase a definição de três pontos para votação: i) manutenção do plano; ii) seguir deliberando sobre formas de flexibilização;

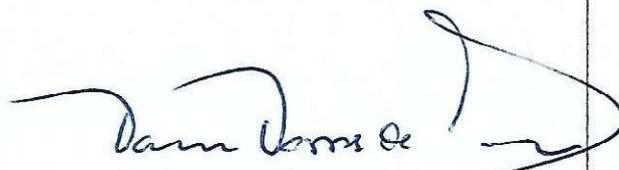
ONJ

iii) Liberação geral. O presidente então seguiu o rito e preliminarmente perguntou ao plenário se alguém votava pela manutenção das restrições atualmente existentes: não houve votantes. Prosseguiu: quem é a favor de deliberar sobre a flexibilização, resultou "SIM" 17 votos presenciais e 17 votos virtuais (34 votos). O condômino Sr. Teobaldo, pelo chat sugeriu a criação de formulário tipo (Google Forms) para facilitar o encaminhamento de sugestões para a administração. Apesar do avanço da hora a assembleia prosseguiu e o Sr. Allyson Bruno, fez um aparte para esclarecer que o objetivo do debate em assembleia é prover os dados necessários para elaboração do Plano de Retomada FASE 3. Pelo avanço da hora, foi lançada a proposta final para que dentro uma semana sejam criados e enviados pelos meios eletrônicos disponíveis formulários de pesquisa sobre a matéria sendo pedido que todos colaborem. Posto em votação, o pleito resultou "Aprovado" por maioria, com 20 votos dos presentes e 26 votos do chat. Estando todos conscientes que para o momento ainda estão em vigor diplomas legais (estado e município) que determinam restrições de horário e quantidade de pessoas. **(ITEM 6)- ASSUNTOS GERAIS.** Aberto o tempo final, o condômino Pedro Damásio Costa Neto requereu que a Assessoria Jurídica do Condomínio esclareça aos condôminos sobre a Ação que transitou em julgado, onde litigavam, a Cyrela e a União e que tratava da Gleba Única. Requereu também que seja esclarecido, a todos os condôminos, qual a decisão que impede os condôminos de transitarem nas áreas comuns quando da promoção de eventos. Eventos estes que congregam condôminos e pessoas que não são condôminos, inclusive com venda de ingresso. Concluída a matéria de pauta e estando todos de acordo com o que foi apresentado e com as decisões tomadas, nada mais havendo a ser discutido, o presidente Sr. Osvaldo Natalin Junior (apto.nº439/Jacumã), agradeceu aos participantes e ordenou o encerramento dos trabalhos da assembleia geral ordinária, às 14h25 do mesmo dia, e para o fiel registro dos fatos, determinou a lavratura da ata que vai assinada pelo presidente e pelos participantes para os efeitos legais.

Natal-RN, 24 de Outubro de 2020



Osvaldo Natalin Junior
Presidente



Tarcisio Torres de Sousa
Secretário

REGISTRADO

