

ATA DE ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ILHA DO SOL

23/09/2017

Aos vinte e três (23) dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezessete (2017) às 18:00h em primeira convocação com maioria absoluta e às 18:30h em segunda convocação, com qualquer número de participantes, no quiosque do Condomínio Ilha do Sol, situado no Km-21 Rodovia Bom Despacho/Nazaré, Vera Cruz (Ilha de Itaparica) – BA – 001, Bahia, Brasil, atendendo a convocação do Senhor Síndico do referido condomínio, Silvio José Baraúna de Freitas, através do Edital convocatório em conformidade com os ditames legais e a Convenção deste Condomínio, reuniram-se as seguintes pessoas nominadas: Sílvio José Baraúna de Freitas, na qualidade de Síndico e Condômino (Qd. A VI, Lotes II e III; Qd. C III, Lote II); Luiz Sérgio Keler Gesteira, na qualidade de Conselheiro e Condômino (A-VII-02; B-IV-01; B-IV-03; B-VI-08 C-IV-03; C-IV-15); Paulo César Pereira da Silva e Altamira Cunha da Silva (Quadra B V, Lote III); Antônio Souza de Oliveira, na qualidade de Conselheiro Consultivo e condômino (Qd. B VI, Lote VI); Antônio Carlos Teles Barbosa (Qd. B I, Lotes 6 e 7 e C I, Lote I – casa e lotes), neste ato representado pelo Sr. Luiz Sérgio Keler Gesteira (procuração); Cláudio Kelsch Tourinho Costa (Qd. C III, lote I), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Maria de Fátima de Araújo Geraldês (Qd B I, lote II), neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Jean-Eudes e Hovel Christopher (Qd. A II, lotes III e IV), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Ana Maria de Farias (Qd BII, Lote 10) neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Zelita Amélia de Farias (Qd. CII, Lote 19) neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Antônio Reis Teixeira Protásio (Qd. CII, Lote 17) neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Salvador Moreira da Silva (Qd. CVII, Lote 15) neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Iraci Falcao (Qd. BII, Lote 11) neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Lindoel

Amaral Farias (Qd. BII, Lote VI; CI, Lote VI, VII, VIII, IX, X, XI, CIII, Lotes VI e VII; CVII, lotes IX e X), neste ato representado por Luiz Sérgio Keler Gesteira (procuração); Lindoel Amaral Farias (Qd. CII, Lotes VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV e XVI, CIV, Lotes VII e VIII), neste ato representado por Silvio J.B de Freitas (procuração); Lindoel Amaral Farias (Qd. CI, Lote XII; Qd CII, Lotes XXIII e XXIV; CIV, Lotes IX, XVIII e XIX e Qd. CV, Lote XVII), neste ato representado por Antônio Souza de Oliveira (procuração); Silvio Eduardo Teixeira de Menezes (Qd. B VII, Lotes III e IV), representado, neste ato, por sua filha, atual Conselheira Fiscal do Condomínio, Sra. Lucia Pretti de Menezes; Graciliana Oliveira de Oliveira (Qd. A VI, Lote 01 – casa), neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Enaldo Eloy de Almeida (Qd. CV, Lt V), neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Roberto Carlos Fonseca Silva (Qd. CII, Lt. X e XXI), neste ato representado por Antônio Souza Oliveira (procuração); Veronique Eloy (Qd. BI, Lt V); José Augusto Soares Júnior (Qd. BIV, Lt. XI, XII e IVX); Zenildo Brito (Qd. CIV, Lt. XVII); Antônio Fábio Andrade de Souza (Qd. BVII, Lote) e o Sr. Maurício Freitas, contador e representante legal da XIMENES CONTABILIDADE. Dando abertura à Assembléia, o Sr. Baraúna, na qualidade de Síndico, convidou o Sr. Luiz Sérgio Keler Gesteira, condômino presente e em situação legal perante o Condomínio, para exercer os trabalhos como Presidente da Mesa. Ao assumir o encargo voluntário de Presidente da Mesa para esta Assembléia, após a aclamação dos presentes, o senhor Presidente, declarou aberta a sessão, oportunidade em que sugeriu que o Sr. Mauricio Bruno Abreu de Freitas, contador que dá suporte contábil / administrativo ao condomínio, secretariasse a referida Assembléia, no que houve o consenso de todos os presentes, assumindo, assim, a condição de Secretário, com o objetivo de assessorar os trabalhos desta assentada, inclusive nos registros que se fizerem necessários. O Senhor Presidente leu a convocação do Edital da Assembleia, qual seja: **1º) PRESTAÇÕES DE CONTAS; 2º) FIXAÇÃO DA TAXA EXTRA PARA O ANO DE 2016 (ALTA ESTAÇÃO 2016/2017); 3º) O QUE OCORRER.** Franqueou a palavra ao Sr. Síndico, a fim de que o mesmo expusesse o que entender de direito, inclusive com relação aos custos extras constantes do item 2º do edital para o período de alta estação, que provocou, como de costume, a convocação para a presente assentada. Em sua falação, explanou

o senhor Síndico, de proêmio, explanou acerca da administração, pontuando dificuldades, melhorias, implantações e obras havidas, algumas em curso, bem como projetos futuros. Prosseguindo, para tratar-se especificamente do primeiro item do Edital, o Sr. Síndico, em continuidade ao que vem explanando, mostrou as dificuldades do dia-a-dia em se administrar um condomínio do porte do ILHA DO SOL, principalmente pelo fato de algumas unidades, por seus respectivos representantes legais e perante a administração do condomínio, insistirem na prática da inadimplência, no que pesem as medidas adotadas (cobranças extrajudiciais e judiciais, além de medida junto aos órgãos de proteção do crédito SPC/SERASA), o que urge a necessidade de, concomitantemente com as medidas de cobranças adotadas, possamos adotar outras que, de acordo com a realidade e a lei, possibilitem que esse percentual tenha uma baixa significativa, bem como o fato, também, de uma minoria isolada (muitas das quais que integram o rol da inadimplência) insistirem em descumprimento das normas e regras fixadas na lei de condomínios; convenção e regimento em vigor. Prosseguindo, explanou os custos havidos, cujos balancetes foram e estão devidamente publicados no portal oficial do condomínio, bem como no mural da guarita, além de divulgados no site da XIMENES na web, máxime pela realidade que se vive nos dias atuais. Esclarece que, além das medidas citadas quanto às prestações de contas em suas respectivas datas, regularmente encaminha e-mail aos condôminos cadastrados, noticiando as benfeitorias que foram realizadas e as pretensões para o período desta administração. Por sua vez, nas redes sociais (*Facebook* e *Instagram*), oficiosamente, são publicadas quase que, diariamente, informações diversas do condomínio, além de discussões de temas diversos que possibilitam a interatividade dos condôminos, familiares e amigos diversos. Noticiou a grande preocupação com a crescente onda da criminalidade, seja no país, no estado e, principalmente, na Ilha de Itaparica (Vera Cruz), fruto da falta de políticas públicas voltadas para essa área e, em especial, para o social, ainda que estejamos, a cada dia, buscando investir mais e mais em segurança, seja através de medidas internas; seja através das PPP – Parcerias Públicas Privadas. Também coloca a necessidade de se discutir o “réveillon” de 2018, cujos custos deveriam ser arcados / bancados pela própria festa com venda de mesas, para que se pague: decoração e sua

respectiva mão de obra por profissional da área; alugueis de mesas; som com DJ; iluminação técnica, show pirotécnico como ocorreu nos anos de 2014, 2015, 2016, 2017, etc...sugerindo que caberá(ria) a Administração do Condomínio arcar com os custos da segurança; banheiros químicos; fogos e iluminações externas para queima na virada do ano, além da manutenção e limpeza da área que se realizará o evento, e complementando os custos da festa com a verba de custeio mensal, se necessário, encerrando, assim, sua explanação. Uma vez explanadas as reais necessidades pelo Síndico, o Senhor Presidente da mesa dá continuidade aos trabalhos, passando ao primeiro item do edital de convocação. **1º - PRESTAÇÃO DE CONTAS** – Colocada em votação, cujos balancetes do período e suas respectivas pastas estão à disposição de todos para inspeção, foi aprovada, por unanimidade, as contas do período compreendido entre os meses de setembro de 2016 a agosto de 2017. **2º - FIXAÇÃO DA TAXA EXTRA PARA O ANO DE 2016 (ALTA ESTAÇÃO 2016/2017)** – Após discussões diversas, quando foram apresentados planilhas de custos e orçamentos obtidos no mês de agosto e setembro de 2017, ressaltando a situação calamitosa do país, deliberou-se pela aprovação, por unanimidade, da taxa extra com valor idêntico daquela que foi deliberada para ser aplicada entre 2016 e 2017, de R\$120,00 (Cento e Vinte Reais), por condômino, como reza a convenção do condomínio no seu art. 35, voltadas para as necessidades urgentes apresentadas pela Administração, esta, dividida em 05 (cinco) parcelas de R\$120,00 (cento e vinte Reais), vencíveis a partir do mês de outubro/2016, concomitantemente com as taxas mensais do condomínio, para custeio das necessidades reais/fixas mensais do condomínio. Vale registrar que chegou-se a esse valor, após argumentos na oportuna explanação do condômino Sr. Salvador Moreira da Silva, isso em setembro de 2014, já que, pelas planilhas de custos e orçamentos apresentados, a mesma seria superior ao aprovado. Vale esclarecer que, após levantamento efetuado pela D & L Assessoria, através do contador, Sr. Maurício, chegamos à identificação que há uma defasagem em pagamentos de taxas (ordinárias e extras) que ultrapassa a casa dos **R\$317.680,44 (Trezentos e Dezesete Mil, Seiscentos e Oitenta Reais e quarenta e Quatro Centavos)**, reforçando a tese de que os que pagam em dia, estão a bancar essas Unidades inadimplentes, muitas das quais que usufruem dos benefícios oferecidos e arcados pela

Administração do condomínio, sejam com aluguéis de casas e uso de equipamentos diversos, além dos benefícios de roçagens de lotes e serviços de mão de obra disponibilizados pela administração, sendo inadmissível que perdure essa prática nociva a toda sociedade local. Prosseguindo, adentrou-se na festa de REVEILLON – 2018, quando decidiu-se pela aprovação dos orçamentos da decoração; aluguel de mesas e toalhas; Som com DJ e iluminação da *boite*. Dessa forma, propõem-se que sejam colocadas à venda para a referida festa 35 (Trinta e Cinco) mesas, com 04 (quatro) cadeiras, cada, ao custo de: R\$200,0 (Duzentos Reais) – o mesmo daquele praticado entre os festejos de 2016/2017, que dará direito ao evento. Faculta-se a quem queira comprar mesas, a possibilidade de dividir os valores proporcional aos meses restantes até o mês do evento. Caberá a Administração divulgar o quanto antes e fixando prazo para reservas e respectivos pagamentos, uma vez que, devido à grande procura nessa época do ano, há necessidade urgente de se fazer as reservas (*aluguéis de mesas, som com DJ, compra de fogos, sanitários químicos, etc.....*). Por sua vez, como pontuado pelo Síndico, em caso extremo de que não haja a venda das mesas como expectativa, as responsabilidades assumidas serão arcadas pelo condomínio através de sua arrecadação mensal e extraordinária. Prosseguindo, o senhor Síndico pontuou que, uma vez limpos os lotes (serviços já realizados periodicamente de limpeza de ruas) roçagem geral dos lotes, ruas e parte frontal do condomínio está prevista para o novembro ou dezembro deste ano a depender do estado do mato nos mesmos, dependendo do crescimento devido às chuvas. Explanou que, havendo a reincidência na prática de se depositar lixo ou podas nos terrenos vizinhos, serão aplicadas as sanções administrativas previstas na Convenção do Condomínio. **3º - O que ocorrer** – Prosseguindo, agradece-se à presença da Polícia Militar (5ª CIPM/Vera Cruz) que oferece total apoio ao condomínio durante todo o ano, inclusive coibindo práticas delituosas na área de praia e que deu total suporte a à reunião. O condômino e conselheiro Paulão com a palavra, abordou a questão salva-vidas, noticiando o fato de um conhecido seu ter salvado um garoto que, aparentemente, estava se afogando, fato que não foi notado pelo homem contratado para tanto. Sugere a construção de um elevado para maior visibilidade e profissional preparado para tanto. A administração se compromete a envidar esforços para

levantamento das possibilidades da edificação, máxime pelo fato da obra ficar situada na restinga. Fica deliberado que na assembleia de JANEIRO/2018 deverá constar item específico para convocação de discussão acerca das construções multi-residenciais que estão individualizadas através de muros e respectivas taxas de cobranças ordinárias. E, para constar, eu, Mauricio Bruno Abreu de Freitas, secretário desta Assembléia, encerrei o presente termo que, depois de lido e achado conforme, vai assinado na forma da lei.//////////

Luiz Sérgio Keler Gesteira

Presidente

Mauricio Bruno Abreu de Freitas

Secretário

Sílvio José Baraúna de Freitas

Síndico – Administração 2016/2017