

ATA DE ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO ILHA DO SOL

Aos vinte (20) dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatorze (2014) às 18:00h em primeira convocação com maioria absoluta e às 18:30h em segunda convocação, com qualquer número de participantes, no quiosque do Loteamento/Condomínio Ilha do Sol, situado no Km-20 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 (Qd. A VII, Lote II; Q B IV, Lotes I e II; Qd. B VI, Lote VI; Qd. A IV, Lote I; Qd. C IV, lotes III e XV); Paulo César Pereira da Silva, na qualidade de Conselheiro e Condômino (Qd. B V, Lote III); Sílvio 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; Antônio Souza de Oliveira, na qualidade de Conselheiro Consultivo e condômino (Qd. B VI, Lote VI); Marcelo Oliveira Cruz, na qualidade de condômino (Qd. C VII, lote II); Eduardo Oliveira Cruz, na qualidade de condômino (Qd. CVII, Lote I); Salvador Moreira da Silva (Qd. C VII, Lote XV); Josicélia Dumet Fernandes / Gilson Longo Fernandes (Qd. B VI, Lotes XII), neste ato representada pela senhora Lúcia Pretti; Graciliana Oliveira de Oliveira (Qd. A VI, Lote 01 – casa), neste ato representada pelo Sr. Antônio Souza de Oliveira; Álvaro Henrique Andrade Pires (Qd. C V, lote XIV), neste ato representado pelo Sr. Antônio Souza de Oliveira; Neilton Souza de Jesus (Qd. C V, lote XI); Lindoel Amaral Farias (Qd. B II, lotes V, VI, VII e X; Qd. CI, lotes III, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII; Qd. C VII, lotes VI, VII, IX e X), neste ato representado pelo Sr. Antônio Souza de Oliveira; 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; Lindoel Amaral Farias (Qd. A V, lotes I e II; Qd. CII, lotes III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV; XV; XVI; XVII; XXIII e XXIV; Qd. C VI, lotes IV e VIII), neste ato representado pelo Sr. Luiz Sérgio K. Gesteira; Iraci Falcao (Qd. B V, lote VIII e B II, lote XI casas), neste ato representados por Sílvio J.B. de Freitas; Micheline Haler (Qd. AII, Lotes I e II – casa e terreno), por seu procurador constituído no Brasil, Sr. Luiz Valasco, neste ato representado pelo Sr. Sílvio J.B. de Freitas; Jean-Eudes e Hovel Christopher (Qd. A II, lotes III e IV), neste ato representados por Sílvio J.B. de Freitas; Carla Marjorie Silva Oliveira e Marcelo Santos Souza (Qd. C IV, lotes XI e XII – casa e terreno), neste ato representados por Sílvio J.B. de Freitas; Elenice Alves da Silva Klie (Qd. B II, lotes I e II – casa e terreno), neste ato representados por Sílvio J.B. de Freitas; Alfonso Quintas Filho (Qd. C VII, lotes XII e XII – casa e terreno), neste ato representados por Sílvio J.B. de Freitas; Ana Maria de Farias (Qd. B III, lote X), neste ato representados por Sílvio J.B. de Freitas; Zelita Amélia de Farias (Qd. C III, lote IXX), neste ato representados por Sílvio J.B. de Freitas; Maria de Fátima de Araújo Geraldes (Qd B I, lote II), neste ato representados por Sílvio J.B. de Freitas; Cláudio Kelsch Tourinho

Costa (Qd. C III, lote I), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas; Carlos Rocha Machado e esposa (Qd. A VII, lote I), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas; Lindoel Amaral Farias (Qd. C III, lotes VI, VII e XIII; Qd. C IV, lotes VI, VII, VIII, IX, X, XVIII e IXX; Qd. CV, lotes VIII, IX, X e XVII), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas e o Sr. Mauricio Bruno Abreu de Freitas, contador, na qualidade de representante da D&L Assessoria LTDA. Dando abertura à Assembléia, o Sr. Baraúna, qualidade de Síndico, convidou o Sr. Luiz Sérgio Keler Gesteira para exercer trabalhos como Presidente da Mesa. Ao assumir o encargo voluntário de Presidente da Mesa para esta Assembléia, após a aclamação dos presentes, o Sr. Luiz Sérgio Keler Gesteira, declarou aberta a sessão, oportunidade em que sugeriu que o Sr. Mauricio Bruno Abreu de Freitas secretariasse a referida Assembléia, no que houve o consentimento da mesma. 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 Assembléia, qual seja: **1º - PRESTAÇÃO DE CONTAS; 2º - FIXAÇÃO DE TAXA EXTRA DESTINADA A MELHORAMENTOS DIVERSOS NA LOCALIDADE; DESPESAS NO PERÍDO DE ALTA ESTAÇÃO (VERÃO) E COMPRA DE NOVOS EQUIPAMENTOS E, EM SE TRATANDO DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA, OUTRAS MATÉRIAS QUE VENHAM A SER LEVANTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO OU POR QUAISQUER DOS CONDÔMINOS PRESENTES OU REPRESENTADOS.** Para tratar-se do primeiro item do Edital, o Presidente da Mesa passou a palavra ao Sr. Síndico, sendo que este, em breve pronunciamento, explanou 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), o que urge a necessidade urgente 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 D & L Assessoria 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) 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. Dessa forma, há urgente necessidade de dotarmos o condomínio com rondas motorizadas e ostensivas, que, após estudos com especialistas na área, sugere o uso de quadriciclos, por se tratar de veículo agrícola, com performance de adentrar em terrenos diversos, seja nas vias públicas do condomínio; seja em terrenos existentes. Por sua vez, com o crescente número de unidades habitadas (casas) que, a cada dia, são e estão sendo edificadas, não há a menor condição dos serviços de recolhimentos de

lixos e podas de manutenção serem realizados por tração animal, o que, além de não atender às necessidades do condomínio e condôminos, torna-se algo sofredor para o animal – do ponto de vista humanitário, social e legal -, causando sérios sofrimentos físicos e mental ao mesmo pelo excesso de trabalho, além da demora significativa com mão de obra humana que conduz a carroça para esses afazeres. Dessa forma, a tração a ser utilizada para esses recolhimentos recebem a sugestão que sejam realizados por força motriz, o que poderá ser feito, também, por idêntico veículo agrícola automotor, traçado, que também será utilizado em prol das rondas. Também coloca a necessidade de se discutir o “réveillon” de 2014, cujos custos devem 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; aluguéis de mesas; som com DJ; iluminação técnica, etc...sugerindo que caberá(ria) a Administração do Condomínio arcar com os custos da segurança; banheiros químicos; fogos e gambiarras externas para queima na virada do ano, além da manutenção e limpeza da área que se realizará o evento, 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 janeiro a agosto, todos do ano de 2014. **2º - FIXAÇÃO DE TAXA EXTRA DESTINADA A MELHORAMENTOS DIVERSOS NA LOCALIDADE; DESPESAS NO PERÍODO DE ALTA ESTAÇÃO (VERÃO) E COMPRA DE NOVOS EQUIPAMENTOS** – Após discussões diversas, quando foram apresentados planilhas de custos e orçamentos obtidos no mês de agosto/2014, deliberou-se pela aprovação, por unanimidade, da taxa extra de R\$500,00 (quinhentos Reais), por condômino, voltadas para as necessidades urgentes apresentadas pela Administração, esta, dividida em 05 (cinco) parcelas de R\$100,00 (Cem Reais), vencíveis a partir do mês de outubro/2014, 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, já que, pela planilha de custos e orçamentos apresentados, a mesma seria superior ao aprovado. Dando continuidade, o Senhor Presidente deu seguimento aos trabalhos, sendo aprovada, por unanimidade, por indicação da atual administração, representando noventa e duas de cento e setenta e três Unidades ativas, o registro do Condomínio junto ao SPC / SERASA para cadastro das unidades inadimplentes, por seus representantes legais cadastrados junto a administração do condomínio, das taxas mensais condominiais e extras fixadas, além de possíveis multas administrativas impostas e cláusulas penais dos acordos extrajudiciais e judiciais havidos e não cumpridos. Para tanto, com três meses de atraso nas taxas condominiais, após cobrança das primeira e segunda, com cinco (05) dias de vencida a terceira, esta independentemente de cobrança extrajudicial ou judicial, haverá o devido registro junto ao SPC / SERASA e prosseguimento das medidas para cobrança(s) do(s) débito(s). Com relação aos débitos existentes, haverá cobrança dos mesmos e, decorridos trinta dias para sua imediata quitação, se darão os respectivos registros junto ao SPC / SERASA, sem prejuízo das medidas já adotadas. Uma vez registrado no SPC / SERASA, mesmo que haja um acordo, seja ele extrajudicial ou judicial, a baixa dos respectivo(s) registro(s) só se dará com a quitação total do débito, uma vez que muitas Unidades, por seus representantes, transacionam e não cumprem o pacto travado, em total desrespeito aos que pagam e cumprem com seus compromissos mensais. 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\$200.000,00 (Duzentos Mil Reais), 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. Neste instante, compareceu no recinto em que se realiza a assembleia, o condômino José Augusto Soares Júnior, não permanecendo na mesma, informando que ali esteve, apenas, com o intuito de entregar uma encomenda ao Conselheiro Luiz Sérgio Keler Gesteira, que preside os trabalhos nesta assentada, se ausentando, para surpresa de todos, logo em seguida. Prosseguindo, adentrou-se na festa de REVEILLON – 2014, 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 50 (cinquenta) mesas, com 04 (quatro) cadeiras, cada, ao custo de R\$150,0 (Cento e Cinquenta Reais), que dará direito ao evento. Caberá a Administração divulgar o quanto antes e fixando prazo para reservas e respectivos pagamentos, uma vez que, devido a 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. Prosseguindo, o senhor Síndico pontuou que, uma vez limpos os lotes (serviços já realizados) nova roçagem está prevista para o início do ano vindouro ou, a depender do estado do mato nos mesmos, dependendo do crescimento devido às chuvas, ainda em dezembro deste ano. 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. Não havendo nada mais a se tratar o Sr. Presidente encerra os trabalhos. Assim, nada mais havendo digno de registro, o Sr. Presidente, determinou-se o encerramento da presente sessão. 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 2014/2015