

ATA DE ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO ILHA DO SOL

17/09/2016

Aos dezessete (17) dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezesseis (2016) 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 (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); Marcelo Oliveira Cruz (Qd. C VII, lote II) e Eduardo Oliveira Cruz (Qd. CVII, Lote I), neste ato representados pelo Sr. Silvio Baraúna (procurações); Antônio Carlos Teles Barbosa (Qd. B I, Lotes 6 e 7 e C I, Lote I – casa e lotes), neste ato representado pelo Sr. Silvio Baraúna (procuração); Carla Marjorie Silva Oliveira e Marcelo Santos Souza (Qd. C IV, lote XII – casa), neste ato representado pelo Sr. Silvio Baraúna (procuração); Cláudio Kelsch Tourinho Costa (Qd. C III, lote I), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Carlos Rocha Machado (Qd. AVII, lote I), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Elenice Alves da Silva Klie (Qd. B II, lotes I e II – casa e terreno), 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); Eliel Cefas da Silva (Qd. BII, Lt IV), 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); Antônio Cláudio de castro (Qd. CIII, Lt. III), neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Agmari Reis Brito (Qd CIV, Lt. XVII), neste ao representado por Sérgio Keler (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 representada por Antônio Souza de Oliveira (procuração); Alfonso Quintas Filho (Qd. C VII, lotes XII e XII – casa e terreno); Jeannette Cruz Monteiro dos Santos (Qd. CV, Lt VI); José Augusto Brito de Jesus (Qd A IV, Lt I); Enaldo Eloy de Almeida (Qd. CV, Lt V), neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Eziquiel Dias Correia (Qd CVI, Lt VII), neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Neilton Souza de Jesus (Qd. CV, Lt XI), 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); Ivan Santos Saldanha (Qd A IV, Lt II); Ricardo Vencato da Silva (Qd BI, Lt IV); Jeannette Cruz Monteiro dos Santos e Gerson Leal (Qd C V, Lt VI); (Salvador Moreira da Silva (Qd. CVII, Lt. XV); Luis Antônio da Costa Felício e 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.); Luiz Conceição Lopes (Qd. CV, Lt. IV) 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. José Augusto Brito de Jesus, 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, de proêmio, o senhor Síndico, que pedia desculpas por constar no edital um erro de grafia no item 3º, ou seja, na palavra OCORRER, por mero erro de digitação ficou “ocorer”, pedindo que, onde se lê “ocorer”, **leia-se OCORRER.** Prosseguindo, 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 2016, 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; aluguéis de mesas; som com DJ; iluminação técnica, show pirotécnico como ocorreu nos anos de 2014 e 2015, 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 janeiro a agosto, todos do ano de 2016. **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/2016, ressaltando a situação calamitosa do país, deliberou-se pela aprovação, por unanimidade, da taxa extra 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\$317.970,64 (Trezentos e Dezessete Mil Reais, Novecentos e Setenta Reais e Sessenta 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 perdue essa prática nociva a toda sociedade local. Prosseguindo, adentrou-se na festa de REVEILLON – 2016, 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\$200,0 (Duzentos 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 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. Solicitou o Sr. Luiz que na nova assembleia seja revista a forma de pagamento da taxa extra, tendo o senhor Presidente informado que, para alterar a convenção há regras próprias. Que na próxima reunião se possa discutir a possibilidade de se alterar – ou não – a convenção em vigor. Colocada em votação, a maioria declarou pela desnecessidade de alteração da convenção. Se delibera, por unanimidade, pela designação de assembleia para discussão da criação do REGIMENTO INTERNO, o qual deverá ser elaborado o estudo para apresentação em assembleia para sua aprovação, alteração e discussões, de preferência para os meses de janeiro / fevereiro de 2017, caso já haja empresa e propositura técnica elaborada. Havendo textos, serão compartilhados entre os condôminos previamente. Deverá ser programada as roçagens para os terrenos que tenham residências fixas com casas. Deliberou-se que no réveillon, na venda das mesas, não haverá o champagne. Mantém-se o valor da mesa para o réveillon R\$200,00 (Duzentos Reais). Registrou o condômino Antônio Oliveira que sua proposta e da condômina representada, Graciliana Oliveira, seja de 05 (cinco) parcelas de R\$100,00 (Cem Reais), proposta essa vencida pela maioria. **3º - O que ocorrer** – Com a palavra o Sr. Síndico, foi esclarecido a necessidade de se fazer constar a nomenclatura do empreendimento, em conformidade com os registros junto à Receita Federal do Brasil como CONDOMÍNIO ILHA DO SOL, CNPJ 34.236.315/0001-54, cujo endereço é Rodovia BA-001, KM-21 (Rodovia Bom Despacho/Ponte do Funil) – Barra Grande - Vera Cruz (Bahia – Brasil), CEP 44470-000, o que prevalecerá para todos os efeitos legais, inclusive no que diz respeito às reti-ratificações dos documentos: convenção do condomínio, registrada em Cartório em 10.10.2006, sob número de ordem 2.022, livro a, nº 06, com número de protocolo 16.155 (integral), bem como atas posteriores à mesma, inclusive as dos dias 09.01.2016, esta com a ret-ratificação para onde se lê “*sendo eleita, por UNANIMIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, para o Biênio 2014-2015*” , **leia-se “PARA O BIÊNIO DE 2016-2017”** e 02.04.2016. Prosseguindo, agradece-se à presença da Polícia Militar (5ª CIPM/Vera Cruz) que deu total suporte a à reunião. Foi apresentada palestra referente ao fornecimento de energia solar, através do Engenheiro Gerson, que acompanhou a condômina Jeannette, representantes da empresa J.

MONTEIRO CONSULTORIA E TREINAMENTO com explanação através de projeto televisivo, para fornecimento de energia limpa individual e coletivo, este através de uma usina para todo condomínio, que individualizaria para cada consumidor (unidade). 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.//////////

José Augusto Brito de Jesus

Presidente

Mauricio Bruno Abreu de Freitas

Secretário

Sílvio José Baraúna de Freitas

Síndico – Administração 2016/2017