

ATA DE ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO ILHA DO SOL

Aos dois (02) dias do mês de abril 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: Luiz Sérgio Keler Gesteira, na qualidade de Sub-Síndico e Condômino (Qd. A VII, Lote II; Q B IV, Lotes I e II; Qd. B VI, Lote VI; Qd. C IV, lotes III e XV); Sílvio José Baraúna de Freitas (Qd. A VI, Lotes II e III; Qd. C III, Lote II); Enaldo Eloy de Almeida (Qd. C V, Lote V), neste ato, representado por procuração pelo Sr. Silvio Baraúna; Salvador Moreira da Silva (Qd. C VII, Lote XV); Gilson Longo Fernandes (Qd. B VI, lote XII), neste ato representado pelo condômino Silvio Barauna; Eduardo Oliveira Cruz (Qd. C VII, lote I) e Marcelo Oliveira Cruz (Qd CVII, Lote II), neste ato, representados pelo senhor Silvio Baraúna; Tiago Braun Maia e Juliana D. Fernandes (Qd. B III, Lotes I e IX; Qd. C VI, Lote II), neste ato, representado pelo senhor Silvio Baraúna; Ivan Santos Saldanha (Qd. A IV, Lote II) neste ato, representado pelo senhor Silvio Baraúna; Antônio Souza de Oliveira (Qd. B VI, Lote VI); Graciliana de Oliveira e Oliveira (Qd. A VI, Lote I), representada, neste ato, através de procuração, pelo Sr. Antônio Souza Oliveira; Neilton Souza de Jesus (Qd CV, lotes 11), representado pelo condômino Antônio Souza Oliveira; Roberto Carlos Fonseca Silva (Qd CII, lotes 20/21), representado pelo condômino Antônio Souza Oliveira; Alfonso Quintas Gonzzales Filho (Qd. C VII, Lote XII e XIII) neste ato, representado pelo senhor Sérgio Keler; Ulisses Bastos Almeida (Qd. B VII, Lote VII) neste ato, representado pelo senhor Silvio Baraúna; Maria de Fátima Araújo Geraldes (Qd. B I, Lote II), representada, neste ato, através de procuração, pelo Sr. Silvio José Baraúna de Freitas; Elenice Alves da Silva Klie (Qd. B II, Lotes I e II), representada, neste ato, por seu esposo Hartmut Klie; Ana Maria de Farias (Qd. B III, Lote X; Qd. C III, Lote I), representada, neste ato, através de procuração, pelo Sr. Sílvio José Baraúna de Freitas; Zelita Amélia de Farias (Qd. C III, Lote XIX), representada, neste ato, através de procuração, pelo Sr. Silvio Baraúna; Antônio Carlos Teles Barbosa (Qd. B I, Lotes VI e VII; Qd. C I, Lote I), neste ato, representado pelo senhor Silvio Baraúna; Iraci Falcão (Qd BV e BII, lotes 8 e 11), neste ato, representada pelo senhor Silvio Baraúna; João José de Oliveira (Qd BVI, Lote 03), neste ato, representado pelo senhor Silvio Baraúna; Silvio Eduardo Teixeira de Menezes (Qd. B VII, Lotes III e IV), representado, neste ato, pela Sra. Lucia Pretti de Menezes, meeira do referido imóvel; Paulo Roberto Maia (Qd. B III, Lote VII), representado, neste ato, através de procuração, pela Sr. Tiago Braun Maia, seu filho, substabelecido, acima, ao senhor Silvio Baraúna ; Carla Marjorie Silva Oliveira e Marcelo Santos Souza (Qd CIV, Lotes 11 e 12), neste ato, representados pelo senhor Silvio Baraúna; Paulo César Pereira da Silva (Qd BV, Lote 03 – casa), neste ato, representado pelo senhor Sérgio Keler; Agmari Reis Brito (Qd CIV, Lote 17) neste ato, representado pelo senhor Sérgio Keler;

Roberto Carlos Fonseca Silva (Qd CII, lotes 20/21), representado pelo condômino Antônio Souza Oliveira; Neilton Souza de Jesus (Qd CV, lotes 11), representado pelo condômino Antônio Souza Oliveira; Christophe Houel / Jean Eudes P. Gonsard (Qd All, Lote s 3 e 4) neste ato, representados pelo condômino Silvio José Baraúna de Freitas; Cláudio Kelsch Tourinho Costa (Qd CIII, Lote 1) neste ato, representados pelo condômino Silvio José Baraúna de Freitas; Lindoel Amaral Farias (Qd BII, Lotes 06; Qd. CI Lotes 06 , 07, 08, 09, 10, 11; Qd CIII, lotes 06, 07 e 13; Qd CV, Lote 8 e Qd. CVI, Lotes 09 e 10), neste ato, representado pelo condômino Luiz Sérgio Keler gesteira; Lindoel Amaral Farias (Qd CI, Lote 12; Qd CII Lotes 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 23 e 24; Quadra CIV, Lotes 06, 07, 08 09, 18 e 19; Quadra CV, Lote 17), neste ato, representado pelo condômino Silvio José Baraúna de Freitas; Roque Santana de Carvalho (Quadra CVII, Lote 11), neste ato, representado pelo condômino Silvio José Baraúna de Freitas; Antônio Lima Bonfim (Qd CVII , Lote) neste ato, representados pelo condômino Silvio José Baraúna de Freitas; Jaymerson José de Lima e Silva (Qd CIV, Lote 4) neste ato, representados pelo condômino Silvio José Baraúna de Freitas; Francisco Carlos Reis Costa (Qd CIII, Lote 17), neste ato representado pelo Sr. Silvio Baraúna; Osvaldo Campelo e esposa (Qd B II, Lote XIII); Antônio Fábio e esposa (Qd BVII, Lote 01); Jessivan Santana Falcão (Qd CV, Lote X), neste ato, representada pelo seu esposo (e proprietário) Harlan Barbas Falcao e o Sr. Mauricio Bruno Abreu de Freitas, na qualidade de representante legal da XIMENES CONTABILIDADE. Dando abertura a Assembléia, o Sr. Silvio José Baraúna de Freitas, na qualidade de Síndico, agradeceu a presença de todos, cumprimentando-os. Em seguida, convidou o(a) Sr(ª) Luiz Sérgio Keler Gesteira 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(a) Sr(ª). Sérgio Keler, declarou aberta a sessão, oportunidade em que sugeriu que o Sr. Mauricio Bruno Abreu de Freitas, representante legal da XIMENES XONTABILIDADE, que presta assessoria na área da administração do condomínio (contábil – administrativa e jurídica), secretariasse a referida Assembleia, no que houve o consenso dos presentes, por unanimidade, 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) DISCUSSÕES ACERCA DAS UNIDADES QUE QUE SÃO UNIRESIDENCIAIS** - Para tratar-se do primeiro item do Edital, o Presidente da Mesa passou a palavra ao Sr. Síndico, sendo que este fez uma narrativa detalhada acerca da convocação da assembleia e, em especial, acerca do item em discussão. Devido ao crescimento assustador do condomínio Ilha do Sol nos últimos anos, percebeu a Administração, através de seus integrantes e a grande maioria dos condôminos que compõe o nosso condomínio, que alguns lotes adquiridos recentemente, estão a construir mais de uma casa no mesmo. Registrou o senhor Síndico, também condômino de anos na localidade, que quando do lançamento do referido empreendimento, a preocupação da incorporadora ETAPA ENGENHARIA, através do seu sócio-diretor, o Engenheiro Lindoel Farias, neste ato representado nesta assembleia, foi justamente em preservar áreas verdes, possibilitando um crescimento ordenado, com vegetação e ventilação natural, onde a legislação Municipal fosse respeitada no tocante à citada área verde (mata / vegetação nativa), evitando-se um amontoado de casas como se observa em alguns condomínios e loteamentos da Ilha de Vera Cruz e Itaparica e constando, *s.m.j.*, a impossibilidade de fracionamento, como se infere da proposta original de compra e venda de todas Unidades Autônomas deste Condomínio. Na realidade, hoje, algumas edificações não estão obedecendo as regras impostas na Lei Municipal 281/1989 (Código de Urbanismo e Obras do Município de Vera Cruz), ainda mais pela falta de fiscalização e atuação por parte da prefeitura local, esta, infelizmente, em total abandono pelo

alcaide e demais secretarias, o que, por si só, não nos impõe a inércia e que nos dá, condôminos, plena liberdade de discutirmos aquilo que represente o bem estar de toda comunidade. Observa-se, ainda, que quando das edificações nos terrenos adquiridos, os proprietários não estão por se importar com a questão das garagens e estacionamentos em suas áreas, o que importa em veículos parados nas vias públicas (estas estreitas), dificultando as locomoções dos transeuntes e demais veículos que circulam no condomínio. Não obstante ao quanto acima narrado, essas construções (mais de uma casa em cada unidade autônoma) importa e importará em mais pessoas em cada lote (subdividido de forma irregular), obrigando o condomínio a dispor de mais empregados; mais atenção por parte das equipes de segurança local e salva-vidas; mais despesas em geral e maior produção de lixo a serem recolhidos. Assim, a preocupação é reinante entre uma grande maioria dos condôminos da localidade, o que nos impõe a sugestão para discussão de que essas situações existentes, sejam compelidas a pagar as taxas condominiais por cada imóvel edificado na Unidade autônoma, ainda que a água e energia elétrica seja única na entrada do referido imóvel. Discutida a matéria, APROVOU-SE para que nas situações acima narradas, as taxas condominiais sejam cobradas por cada edificação existente do imóvel, no total máximo de edificações, por terreno iguais ou acima de 900 m², que sejam 04 (quatro unidades) e de 648 m², no máximo de 02 unidades, ficando o primeiro imóvel na taxa condominial de 100% estipulada e nas demais 50% do valor, por cada uma, observando-se as regras das tabelas de descontos gradativos em caso de mais de uma propriedade agregada por condômino. Por sua vez, delibera-se pela PROIBIÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE VILLAGES na localidade, entendendo-se como tais, edificações com entradas e saídas independentes e individualizadas por muros, com fins de aluguéis ou vendas. Idêntica regra se aplica para os imóveis de esquina e a beira mar que não poderão ter suas unidades individualizadas com saídas e entradas distintas. Essas Unidades deverão conter muros em toda sua extensão com saídas e entradas únicas, devendo os corretores de imóveis que negociam vendas no condomínio, deixar bem claro essas regras para com os adquirentes. **2º) RA 573/2015 DO CONTRAN, REFERENTE AOS VEÍCULOS AUTOMOTORES E SUA CIRCULAÇÃO NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO** - Dando continuidade aos esclarecimentos, o senhor síndico explanou acerca do tema que tem recebido queixas constantes dos condôminos acerca da circulação (ainda que em número reduzido) de veículos quadriciclos de alguns condôminos. Atualmente, a matéria está regulamentada pela RA 573/2015 do CONTRAN, ou seja, esses veículos terão que dispor das regras impostas na referida resolução, ou seja, emplacamento e seus condutores disporem de habilitação B e o uso de EPS (equipamentos de proteção e segurança). Por sua vez, este Síndico fez consulta ao DETRAN-BA., na pessoa do Major Luíge, responsável pelas fiscalizações do trânsito de veículos no estado, quando fomos informados que para os emplacamentos, os proprietários devem se dirigir à concessionária que efetuou a venda e esta, juntamente com o fabricante, emitirá o registro junto à BIN (Base de Informação Nacional), ligada aos órgão de Trânsito, quando estes emitirão a autorização para emplacamento. Por sua vez, a circulação desses veículos de forma desordenada, ainda que atendendo ao que dispõe a RA 573/2016, nas áreas comuns do condomínio, além de representar perturbação às pessoas que para aqui se deslocam em busca de paz e descanso, põe em risco os transeuntes, especialmente crianças e pessoas da terceira idade, além de animais domésticos, a assembleia, por ser soberana, conforme reza da Lei de Condomínios, integrante do Código Civil Brasileiro, poderá deliberar pela circulação – ou não – desses veículos nas áreas comuns do Condomínio, ou seja, eles poderão transitar (em condições legais para entrada e saída do condomínio, mas com a proibição de circulação constante nas referidas áreas). Após debates e explicações, APROVA-SE o cumprimento da RA 573/2015 do CONTRAN, com

“exceção do emplacamento”, e que na assembleia de setembro vindouro, será discutido o emplacamento dos referidos veículos. Votou o condômino SILVIO BARAÚNA pela IMEDIATA PROIBIÇÃO DA CIRCULAÇÃO, nos seus três votos, se abstendo de votar pelos demais que ora representa nesta assembléa, por respeito a ausências dos mesmos e aos presentes. **3º) O QUE OCORRER** - Por derradeiro, no item “O QUE OCORRER”, DELIBEROU-SE pelos seguintes assuntos, os quais passarão a valer, assim como aqueles discutidos e aprovados acima (itens 1 e 2 da convocação do edital para a presente assembleia), como APROVAÇÃO e REGRAS, doravante a serem cumpridas por todos do CONDOMÍNIO ILHA DO SOL, passando a integrar como adendo à convenção e respectivo regimento e, em caso de descumprimento, ensejará nas medidas administrativas previstas na CONVENÇÃO, sem prejuízo das medidas legais na esfera judicial e policial, que possam ser necessárias o acionamento do Estado constituído: as perfurações iniciadas de dois poços artesianos, sendo um com 12 metros de profundidade para os chuveirões da praia e outro no campinho, com 21 metros de profundidade, onde, futuramente, se instalará o parque central do condomínio (para abastecer o campinho; quiosque; chuveiros; sanitários e banheiros, além da guarita. Com a palavra o condômino Osvaldo Campelo, este pediu a palavra para registrar seu protesto pelo fato de condômino com mais de um terreno pagar uma taxa extra, com o que acha um absurdo. Acompanhou o entendimento do condômino acima, a Sra. Lúcia Pretti e Harlan Falcão. Os demais, acompanham a convenção, com abstenção do condômino Antônio Fábio. Deliberou-se que havendo atraso no pagamento das taxas condominiais, após o vencimento, não haverá concessão do desconto, com base na convenção. Considerando que os coqueiros da quadra All, Lote II, vem causando prejuízo no telhado do lote 1 e estando aberto e sem edificação, autoriza-se as retiradas dos mesmos. Registrou o condômino Silvio Baraúna que para mudanças na convenção, a legislação civil prevê regras próprias para tanto, o que deverá ser cumprida na forma da lei. 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 Assembléa, 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