

# ATA DE ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO/LOTEAMENTO ILHA DO SOL

26/09/2015

Aos vinte ( 26 ) dias do mês de setembro do ano de dois mil e quinze ( 2015 ) 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 (Quadra B V, Lote III), neste ato representado pelo Sr. Sérgio Keler (procuração); Marcelo Oliveira Cruz ( Qd. C VII, lote II ) e Eduardo Oliveira Cruz ( Qd. CVII, Lote I ), neste ato representados pelo Sr. Sérgio Keler (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. Luiz Sérgio Keler Gesteira (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; Salvador Moreira da Silva ( Qd. C VII, Lote XV ); Zelita Amélia de Farias (Qd. C III, lote IXX ); Graciliana Oliveira de Oliveira ( Qd. A VI, Lote 01 - casa), neste ato representada pelo Sr. Silvio José Baraúna de Freitas (procuração); Neilton Souza de Jesus (Qd. C V,

1



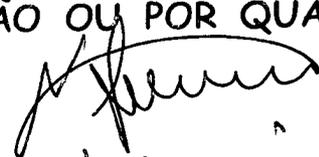
lote XI), neste ato representado pelo Sr. Silvio José Baraúna de Freitas (procuração); Lindoel Amaral Farias (Qd. C V, Lotes VIII, IX e XVII), neste ato representado pelo Sr. Antônio Souza de Oliveira, este, substabelecendo ao Sr. Silvio José Baraúna de Freitas (procurações); Lindoel Amaral Farias (Qd. CII, Lotes VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV, XVI, XVII, XXIII e XXIV), neste ato representado pelo Sr. Luiz Sérgio K. Gesteira (procuração); 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. 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); Carla Marjorie Silva Oliveira e Marcelo Santos Souza (Qd. C IV, lotes XI e XII - casa e terreno), 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); Alfonso Quintas Filho (Qd. C VII, lotes XII e XIII - casa e terreno); Ana Maria de Farias (Qd. B III, lote X ), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Maria de Fátima de Araújo Geraldês (Qd B I, lote II ), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Cláudio Kelsch Tourinho Costa (Qd. C III, lote I ), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Lindoel Amaral Farias (Qd. C I, Lotes VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII; Quadra CIII, Lotes VI, VII e XIII; CIV, Lotes VI, VII, VIII, IX, X, XVIII e XIX; Qd. C VII, lotes IX e X), neste ato representados por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Antônio Souza de Oliveira, na qualidade de Conselheiro Consultivo e condômino (Qd. B VI, Lote VI ), neste ato representado por Silvio J.B. de Freitas (procuração); Gilson Longo Fernandes ( Quadra B VI, Lote XII), neste ato representado pelo Sr. Silvio J.B. de Freitas (procuração); José Luiz Matos (Quadra BVI, Lote XIII), neste ato representado pelo Sr. Silvio J.B. de Freitas (procuração); Alécio Souza da Silva (Quadra CVII, Lote V - casa), neste ato representado pelo Sr. Silvio J.B. de Freitas (procuração); Edeilton Souza Brito (Quadra CIV, Lote XIII);

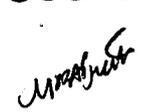


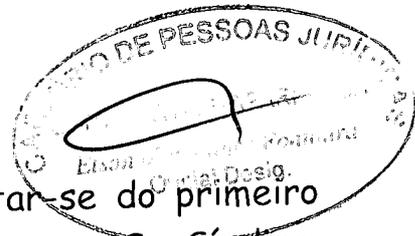
Antônio de Lima Bonfim (Quadra CVI - casa), neste ato representado pelo Sr. Silvio J.B. de Freitas (procuração); Osvaldo Azevedo Campêlo (Quadra BII, Lote XIII), neste ato representado pelo Sr. Silvio J.B. de Freitas (procuração); Ulisses Bastos Almeida (Quadra B VII, Lote VII), neste ato representado pelo Sr. Silvio J.B. de Freitas (procuração); Agamenon Reis Brito (Quadra CIV, Lote XVII), neste ato representado pelo Sr. Silvio J.B. de Freitas (procuração) e o Sr. Mauricio Bruno Abreu de Freitas; Naudeck Pereira (Qd AIV 03 e AIV 04); Alzira de Almeida Pereira (Qd BIV, Lote V - casa); Ivan Saldanha (Quadra AIV, Lote II - casa) contador, na qualidade de representante da D&L Assessoria LTDA. Dando abertura à Assembléia, o Sr. Baraúna, qualidade de Síndico, convidou o Sr. Alfonso Quintas Gonzales Filho 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 Assembleia, qual seja:

- 1º - PRESTAÇÃO DE CONTAS; 2º - FIXAÇÃO DE TAXA EXTRA DESTINADA A MELHORAMENTOS DIVERSOS NA LOCALIDADE; DESPESAS NO PERÍODO DE ALTA ESTAÇÃO (VERÃO) E COMPRA DE NOVOS EQUIPAMENTOS; 3º - DELIBERAÇÃO SOBRE BENS PATRIMONIAIS PERMANENTES DO CONDOMÍNIO (DORAVANTE NÃO VENDA NEM DESFAZIMENTO, SALVO SE DECIDIDO PELA ADMINISTRAÇÃO, COM APROVAÇÃO DO CONSELHO OU DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA OU EXTRAORDINÁRIA). E, EM SE TRATANDO DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA, OUTRAS MATÉRIAS QUE VENHAM A SER LEVANTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO OU POR QUAISQUER DOS CONDÔMINOS

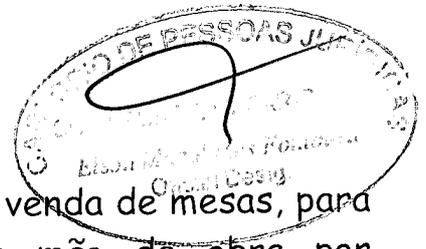




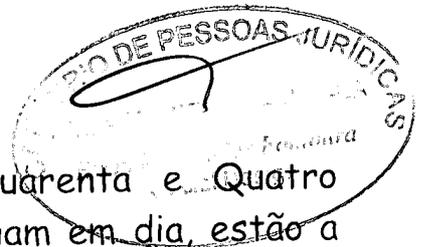


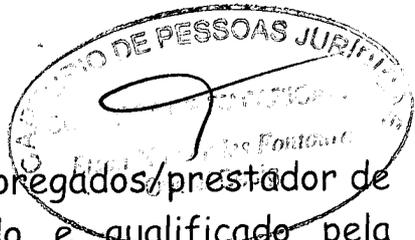
**PRESENTES OU REPRESENTADOS.** Para tratar-se do primeiro item do Edital, o Presidente da Mesa passou a palavra ao Sr. Síndico, sendo que este, em breve pronunciamento, explanou as dificuldades do dia-a-dia em se administrar um condomínio do porte do ILHA DO SOL, principalmente pelo fato de algumas 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, 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 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), 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 2015, 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; alugueis de mesas; som com DJ; iluminação técnica, show pirotécnico como ocorreu em 2014, 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 2015. **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/2015, ressaltando a situação calamitosa do país, 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/2015, 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\$132.845,44 (Cento e Trinta e Dois Mil,



Oitocentos e Quarenta e Cinco 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 - 2015, 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. Alguns condôminos tem se queixado de que empregados de diversas obras da construção civil deste condomínio tem circulado em trajés inadequados para o recinto. Dessa forma, delibera-se que os condôminos deverão ser cientificados de que os serviços contratados, sejam eles da construção civil ou não, deverão ter postura adequada para com a localidade, evitando-se transitar em trajés sem camisa, sunga, etc....bem como de que haja o



cadastramento prévio de todo operário ou empregados/prestador de serviço, que será devidamente identificado e qualificado pela segurança, a fim de que possa alimentar o banco de dados de pessoas estranhas que adentram no condomínio, facilitando possíveis investigações por parte das autoridades competentes em caso de algum delito. 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. A Sra. Lúcia Pretti se compromete a adquirir junto ao Sr. Lindoel os adquirentes de 20 (vinte) unidades, inclusive junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Deliberou-se que os bens que compõem o acervo patrimonial do condomínio, só poderão ser substituídos por outros melhores qualidade e mais modernos, após aprovação pelo Síndico, Subsíndico e Conselhos, levando-se a informação à assembleia posterior ao ato. Que os bens adquiridos sejam utilizados em prol do condomínio, evitando-se que fiquem obsoletos sem o uso para o fim de que fora adquirido e, caso haja alguma proposta de mudança, que esta seja discutida na assembleia. Ausentou-se a Sra. Alzira Almeida, antes do término da assembleia (20:31 h). Sr. Edeilton coloca que o fato dos empregados circularem sem camisas não demonstra algo desrespeitoso, mas que as regras devem ser seguidas e o mesmo seguirá fielmente. 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.

Alfonso Quintas Gonzales Filho

Presidente

Mauricio Bruno Abreu de Freitas

Secretário



Sívio José Baráúna de Freitas = Síndico -- Administração 2014/2015





## **EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLÉIA DO COND. LOTEAMENTO ILHA DO SOL**

Através do presente Edital, com espeque nos dispostos no Capítulo III, art. 8º, alínea a, combinado com o Capítulo IV, art.14 e parágrafo segundo do art. 15 e 16, da Convenção deste Condomínio, ficam convocados (as) os (as) senhores (as) moradores (as) e proprietários (as) de Unidades do Condomínio Loteamento Ilha do Sol, para a **ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA** que ocorrerá no próximo dia **26 (vinte e seis) de setembro do ano de dois mil e quinze (2015)** - **com horário das 18:00 h em primeira convocação com maioria absoluta e 18h30m em segunda convocação com qualquer número**, a se realizar no quiosque do referido empreendimento, situado no Km-20, da BA-001, s/nº, na Avenida Beira Mar, Município de Vera Cruz / Bahia / Brasil (ilha de Itaparica), para a seguinte pauta do dia:

- 1º) PRESTAÇÕES DE CONTAS
- 2º) FIXAÇÃO DE TAXA EXTRA DESTINADA A MELHORAMENTOS DIVERSOS NA LOCALIDADE; DESPESAS NO PERÍODO DE ALTA ESTAÇÃO (VERÃO) E COMPRA DE NOVOS EQUIPAMENTOS.
- 3º) DELIBERAÇÃO SOBRE BENS PATRIMONIAIS PERMANENTES DO CONDOMÍNIO (DORAVANTE NÃO VENDA NEM DESFAZIMENTO, SALVO SE DECIDIDO PELA ADMINISTRAÇÃO, COM APROVAÇÃO DO CONSELHO OU DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA OU EXTRAORDINÁRIA).

Poderão se fazer representar na referida assembleia, por procuração, inclusive eletrônica, os condôminos ausentes, desde que em observância aos ditames legais.

**EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE E A CONVENÇÃO DESTES CONDOMÍNIO, AS UNIDADES INADIMPLENTES, NÃO TERÃO DIREITO A VOTOS.**

Vera Cruz / Bahia, terça-feira, 28 de julho de 2015

Sílvio Baraúna  
Síndico

---

### **Condomínio Loteamento Ilha do Sol**

**Km-20 da BA-001 - Rodovia Bom Despacho Nazaré - Vera Cruz  
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL  
CEP 44470-000**

**Administração 2014/2015 - Trabalho Participativo Fazendo Acontecer  
Tel.(71)3638-2498 (71)9931-9111 (71)8828-8473 (71)8828-5022 (71)8828-8251**

**home-page: [www.condominioilhadosol.com.br](http://www.condominioilhadosol.com.br)**

**e-mail: [condilhadosol@uol.com.br](mailto:condilhadosol@uol.com.br) e [s.barauna@uol.com.br](mailto:s.barauna@uol.com.br)**

**“PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NAS PRAIAS”**



**Carta circular nº. 02/2015**

**Assunto: administrativo e financeiro**

Vera Cruz, 28 de julho de 2015.

Preclaro (a) Condômino(a),

Cumprimentando-o(a) cordialmente, sirvo-me do presente para informar que os balancetes dos meses de ABRIL, MAIO e JUNHO, todos do ano de 2015, já se encontram publicados desde o dia 27 p.p. no nosso portal na web ( [www.condominioilhadosol.com.br](http://www.condominioilhadosol.com.br) ), bem como que foi divulgada tal informação através de correio eletrônico para os e-mails cadastrados junto a esta Administração e, oficiosamente, na página do *facebook*, além de afixados na Administração do nosso condomínio.

Aproveito a oportunidade para encaminhar, em anexo, Edital de Convocação para a ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, que ocorrerá no mês de setembro.

Com o intuito de facilitarmos as comunicações e informações no nosso dia-a-dia, solicitamos a você, condômino, que ainda não informou seus respectivos endereços eletrônicos (e-mails), que o façam com a maior brevidade possível através dos endereços: [condoilhadosol@uol.com.br](mailto:condoilhadosol@uol.com.br) e [s.barauna@uol.com.br](mailto:s.barauna@uol.com.br) ou através de contato telefônico com a D & L Assessoria, na pessoa do contador Mauricio (tel. 71 3328-4770). De igual sorte, mantenha em dia os seus dados cadastrais, pois, assim, jamais ficará sem receber informes diversos por parte da administração do ILHA DO SOL relacionados ao seu patrimônio.

Aproveito o ensejo para renovar a Vossa Senhoria, protesto da mais alta estima, consideração e apreço.  
Atenciosamente,

Silvio Baraúna  
SÍNDICO

---

### **Condomínio Loteamento Ilha do Sol**

**Km-20 da BA-001 - Rodovia Bom Despacho Nazaré - Vera Cruz  
ILHA DE ITAPARICA - BAHIA - BRASIL  
CEP 44470-000**

**Administração 2014/2015 - Trabalho Participativo Fazendo Acontecer  
Tel.(71)3638-2498 ou (71) 9931.9111**

**home-page: [www.condominioilhadosol.com.br](http://www.condominioilhadosol.com.br)**

**e-mail: [condoilhadosol@uol.com.br](mailto:condoilhadosol@uol.com.br) e [s.barauna@uol.com.br](mailto:s.barauna@uol.com.br)**

**“PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NAS PRAIAS”**