

ATA DE ASSEMBLEIA CONSTITUINTE DO CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS, NO BALNEÁRIO PRAIA DE GUARATIBA, MUNICÍPIO DE PRADO/BA, FEITO EM 08 DE MARÇO DE 2022; PARA (1) INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO; (2) APROVAÇÃO DA CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO; (3) VALOR DA QUOTA CONDOMINIAL E DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO; (4) FIXAÇÃO DA TAXA DE INVESTIMENTO; (5) FIXAÇÃO DA REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO CONDÔMINO; (6) ELEIÇÃO DE SÍNDICO E CONSELHO FISCAL; (7) OUTROS ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO

Aos 08 dias do mês de março do ano de 2022, em primeira chamada às 09:06 horas e em segunda chamada às 09:39 horas, atendendo ao Edital de Convocação de 07 de fevereiro de 2022, devidamente afixado no mural de entrada do Guaratiba dos Lagos, enviado via aplicativo digital de conversa em grupo oficial e publicado em site com acesso público, no endereço na Av. Itália, S/N, guarita de entrada do Guaratiba dos Lagos, Balneário Praia de Guaratiba, Município de Prado/BA, reuniram-se os condôminos, com presenças devidamente registradas em lista de presença, para deliberarem quanto a: (1) Instalação do Condomínio; (2) Aprovação da Convenção e Regimento Interno; (3) Valor da quota condominial e data do primeiro vencimento; (4) Fixação da taxa de investimento; (5) Fixação da remuneração do síndico condômino; (6) Eleição de síndico e conselho fiscal; (7) outros assuntos de interesse geral do Condomínio;

Assumiu a direção dos trabalhos o Senhor Stefano Pelletti condômino e preposto da Incorporadora Praia de Ouro Imóveis Ltda para presidir a Assembleia Geral Constituinte, o mesmo convoca o Sr. Márcio Pereira Rios condômino, para redigir a ata de assembleia.

Após constatar o quórum estabelecido para segunda chamada declarou regularmente instalada a Assembleia Constituinte, foi dada a palavra ao presidente da incorporadora Praia de Ouro Imóveis Ltda o sr. Enrico Pelletti que aproveitou a oportunidade para explanar sobre o Condomínio e o empreendimento, em que se comprometeu à:

- Dentro de 90 (noventa) dias será entregue as ruas abertas e compactadas e os lotes piquetados
- Execução do paisagismo, alocação das gramas em áreas de APP, Já tem grama comprada e paga para instalação no prazo de 90 (noventa) dias
- Sobre a energia, informou que houve problemas com a entrega de postes e fios, além dos problemas que todo o Balneário Praia de Guaratiba tem com a



Coelba, se comprometendo a implantar toda a instalação de postes e cabeamentos até final de dezembro de 2022, ficando a cargo de cada condômino que necessitar de energia antes, informar à incorporadora a necessidade e apresentar protocolo de solicitação de novo ponto na concessionária de energia pública- Coelba;

- Informou também a construção da uma ponte e uma passarela que será feita até final de dezembro de 2022;
- A construção da quadra Poliesportiva
- Os limites do Condomínio serão cercados a frente com muro e cerca, ao fundo com eucalipto tratado;

Pedido a palavra os condôminos Questionaram sobre a forma de tratamento das ruas, em resposta o Sr. Enrico Pelletti informou "serão compactadas e patroladas"; Questionado sobre a quadra poliesportiva de uso comum do condomínio, respondeu "que a quadra poliesportiva será no fundo do shopping, informou também que o Guaratiba Tênis Club irá ser transferido para o Guaratiba dos Lagos"; Questiona sobre o uso do lago, respondeu, "Pode usar de qualquer forma para lazer, pescar, nadar e utilizar barcos mas sem motores"; Questionado sobre a avenida externa, respondeu "está em execução de corte, aterro e compactação, será entregue em 90 (noventa) dias"; Questionado pelo condômino sobre o material de aterro das ruas, respondeu "a Incorporadora está trabalhando um material que mistura com areias, argila e um pouco de solo brita, que serão aplicadas na rua paralela ao lago e ruas apresentarão"; Questionado sobre o fogo na área verde, respondeu, "aconteceu por terceiros e a incorporadora já providenciou as denúncias, e após a criação do Condomínio Guaratiba dos Lagos este poderá recorrer à via judicial"; Questionado sobre a coleta do lixo, respondeu "A prefeitura assumiu a responsabilidade, adotará uma taxa de coleta de lixo e ela irá buscar nas ruas do condomínio", dando assim final a sua palavra, passou a palavra ao presidente da Assembleia Constituinte;

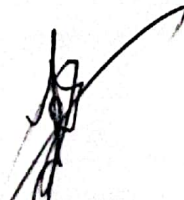
Assumindo a mesa o Senhor Presidente da Assembleia Constituinte, e dando atendimento à ordem do dia aberto a Primeira Pauta:

Primeira Pauta: Instalação do Condomínio:

Dada a palavra Presidente da Assembleia Constituinte, propõe a Instalação do Condomínio Guaratiba dos Lagos, o mesmo votado por unanimidade. Aberta a oportunidade para qualquer condômino para se manifestar, nada foi dito, nada mais a acrescentar, deu-se seguimento à próxima pauta;

Segunda Pauta: Aprovação da Convenção e Regimento Interno

Dada a palavra ao Senhor Presidente da Assembleia Constituinte, fez-se a leitura da Convenção para todos; aberto o momento para discussão acerca das possíveis alterações sendo as seguintes:



Alteração no art. 01 – Constituir que é um condomínio de uso misto (social ou comercial); art. 03 – acrescentar quadra; art. 7 item c – acrescentar responsabilidade também da administração; alteração no art. 09, incluindo remuneração do Síndico conforme decisão de assembleia constituinte; alteração de Síndico exclusivamente condômino ou morador; alteração na alínea "c" adicionar seguro condominial, (art. 1346 do código civil); art. 12 alínea "D" substituir obra por reformar e reparos emergenciais e imprevistos fora da dotação orçamentária até o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais); alterar art. 17, para o poder de convocação de assembleia geral do síndico ou substituto; art. 17 parágrafo primeiro: cadastrar e-mail para notificação; art. 18 adicionar que também poderá ser convocada assembleia por 2/3 dos membros do conselho fiscal; art. 19 Os votos serão calculados por fração ideal de cada proprietário; art. 20 Parágrafo Segundo remover conselho Fiscal, alterar conselho fiscal para Conselho Consultivo; art. 20 Parágrafo Terceiro remoção nomenclatura chapa; art. 20 remoção da parágrafo sexto; art. 27 remoção conselho fiscal; remoção da seção D; art. 37 comporá as competência do Conselho Consultivo, nomenclatura será Fiscal e Consultivo; art. 39 adicionar que serão iguais para cada fração ideal; todas estas alterações foram encaminhadas para votação e aprovadas por unanimidade. Outras propostas de alteração: fundo de reserva em 10% e teto em 3X a previsão de arrecadação mensal; negado por 60 votos contra 20 a favor; fora proposto manter fundo de reservar em 15% e estipular um teto de 3x a previsão de arrecadação mensal do condomínio, aprovado por unanimidade; proposta de remover o desconto de 10% na verba de manutenção e vigilância para quem constrói, aprovada por unanimidade; alteração para constar o máximo de 3 mandatos de Síndico, levado a votação e aprovado por unanimidade; foi proposta que o primeiro mandato do síndico seja de 01 (um) ano os seguintes serão de 02 (dois) anos, levado a votação: dos 81 votos presentes, 57 votos contra essa proposta e 24 a favor, sendo a mesma reprovada pela maioria;

Ao final foi dada a palavra ao Senhor Presidente da Assembleia Constituinte para informar que a convenção do condomínio foi aprovada com as modificações presentes em ata, por voto de todos os presentes com uma abstenção do Sr. Caio Vinicius Vitor Correia, representante do condômino Hudson Rodrigues Lima proprietária da quadra 58 lote 19, mesmo ele participado assiduamente das alterações, inclusive propondo algumas.

Na questão sobre o Regimento Interno, fora proposto a leitura para próxima assembleia, que será definido a seguir, aberto a votação, proposta aprovada por unanimidade, aberto a oportunidade para quaisquer manifestação, nada mais a acrescentar, deu-se seguimento à próxima pauta;

Terceira Pauta: Valor da quota condominial e data do primeiro vencimento

Dada a palavra ao Senhor Presidente da Assembleia Constituinte, informou que não achava válido definir taxas sem um orçamento que cobre esses custos, dando sua proposta de convocar nova Assembleia para que o presidente eleito nesta Assembleia Constituinte, apresente os orçamentos para administração, para definir as taxas ficando para a data do dia 01 de maio de 2022 as 09h, sendo os presentes nesta assembleia já devidamente intimados e convocados e os demais serão convocados via



mensagem por aplicativo de conversa em grupo oficial de condomínio, afixação no mural na portaria de entrada do condomínio Guaratiba dos Lagos, ou por outro meio de comunicação presente no cadastro junto a incorporadora, aberto a votação foi aprovado por unanimidade dos presentes; aberto a oportunidade para quaisquer manifestação, nada mais a acrescentar, deu-se seguimento à próxima pauta;

Quarta Pauta: Fixação da taxa de investimento

Dada a palavra ao Senhor Presidente da Assembleia Constituinte, por se tratar de matéria que envolva pecúnia e onerosidade para os condôminos, propôs que seja esta taxa votada na próxima assembleia nos mesmos moldes da pauta anterior, aguardando a apresentação, por parte do Síndico eleito, dos orçamentos de tais investimentos. aberto a votação foi aprovado com unanimidade dos presentes; aberto a oportunidade para quaisquer manifestação, nada mais a acrescentar, deu-se seguimento à próxima pauta;

Quinta Pauta: Fixação da remuneração do síndico condômino

Dada a palavra ao Senhor Presidente da Assembleia Constituinte, por se tratar de matéria que envolva pecúnia e onerosidade para os condôminos, novamente propôs que seja esta remuneração votada na próxima assembleia do dia 01 de maio de 2022 as 09h, nos mesmos moldes da pauta anterior, aguardando a apresentação, por parte do Síndico eleito, dos orçamentos e justificativas para o valor da remuneração. aberto a votação foi aprovado com unanimidade dos presentes; aberto a oportunidade para quaisquer manifestação, nada mais a acrescentar, deu-se seguimento à próxima pauta;

Sexta Pauta: Eleição de síndico e Conselho Consultivo (alteração dada pela convenção)

Dada a palavra ao Senhor Presidente da Assembleia Constituinte, fora levantada a questão de transferir a votação de Síndico e Conselho Consultivo para a próxima assembleia marcada para o dia 01 de maio de 2022 as 09h, pelo Sr. Caio Vinicius Vitor Correia, representante do condômino Hudson Rodrigues Lima proprietária da quadra 58 lote 19, levado à votação, dos 81 votos presentes foi negada por 59 votos contra;

Dando prosseguimento, o Sr. Presidente da Assembleia Constituinte chamou os condôminos que tiverem interesse que apresente requerimento oral ou expresso para que inclua sua nome como candidato, dessa forma apenas dois condôminos se candidataram, sendo eles:

1. JUSSARA VITOR MARQUES DE LIMA SOUZA
2. JOSÉ FAGNER FEITOZA PAIVA

Aberta a oportunidade para votação, sendo resumo da seguinte forma:



	NOME	QUADRAS	LOTES	VOTO	Quant. Votos
1	JUSSARA V M L SOUZA	58	21	Jussara V M Souza	1
2	PEDRO HENRIQUE ANDRADE SILVE	75	11	José Fagner Feitoza Paiva	1
3	FELIPE	58	08	Jussara V M Souza	1
4	JOAO PAULO VIEIRA DA SILVA	58	25	José Fagner Feitoza Paiva	1
5	FERNANDO GARCIA DIAS	58	09	Jussara V M Souza	1
6	SANDRA PIRES BASTOS	58	10	Jussara V M Souza	1
7*	HUDSON RODRIGUES LIMA (rep. Procurador Caio Vinicius Vitor Corrêla)	58	19	ABSTENÇÃO	
8*	Gledson Pereira Souza (rep. Procurador José Fagner Feitoza Paiva)	75	02	José Fagner Feitoza Paiva	1
9*	Marcelo Machado Julio (rep. Procurador José Fagner Feitoza Paiva)	48	22 e 24	José Fagner Feitoza Paiva	2
10	José Fagner Feitoza Paiva	74	02	José Fagner Feitoza Paiva	1
11	Bella Vista Ltda – Sócia Proprietária: Arianna Pelletti	59	25, 27, 30, 31 e 32	José Fagner Feitoza Paiva	5
12	Matheus Schmidel	59	03	José Fagner Feitoza Paiva	1
13	Enrico Pelletti	59	16, 18, 22, 24 e 26	José Fagner Feitoza Paiva	5
14	Raphael Assis Schmidel	67	03 e 05	José Fagner Feitoza Paiva	2
15*	Davi Adami Monteiro de Castro (rep. Procurador Raphael Assis Schmidel)	67	07	José Fagner Feitoza Paiva	1
16	Mayara Cristina Vaz dos Santos	74	01	José Fagner Feitoza Paiva	1
17	Jose Claudio dos Santos	66	07	José Fagner Feitoza Paiva	1
18	Carlos Henrique Tavares de O. Andrade	60	06	José Fagner Feitoza Paiva	1
19	Carlos Henrique Tavares de O. Andrade	59	07	José Fagner Feitoza Paiva	1
20*	Roberto Reis (rep. Procurador Carlos Henrique Tavares de O. Andrade)	64 e 69	64 (15) e 69 (04)	José Fagner Feitoza Paiva	2
21	Lorena Gomes David Bonfim	56	13	José Fagner Feitoza Paiva	1
22	Lauro Maciel Bonfim Júnior	74	05	José Fagner Feitoza Paiva	1
23	Abisson Ribeiro Fernandes	56	21 e 23	José Fagner Feitoza Paiva	2
24	Jaldete Almeida Costa Diniz	56	06	Jussara V M Souza	1
25	Rhenya Sandard C Bernardes	62	04	José Fagner Feitoza Paiva	1
26	Vinicius da Silva Rigão	66	04 e 06	José Fagner Feitoza Paiva	2
27	Strefano Pelletti	58	05	José Fagner Feitoza Paiva	1
28	Marcio Pereira Rios	75	04	José Fagner Feitoza Paiva	1
29	Bruno Cruz Moura Tavares	52	07	José Fagner Feitoza Paiva	1
30	Joni Gonçalves Pereira	56	01	José Fagner Feitoza Paiva	1
31	Paulo Costa	64 e 60	64 (01 e 02) 60 (08)	José Fagner Feitoza Paiva	3

32*	MI Teixeira Construção (Rep. Procurador Paulo Costa)	51, 57, 63, 65, 68	51 (01, 02, 15, 17, 19, 21 a 30), 57 (27 a 30), 63 (07), 65 (05, 06, 07, 08, 09, 11 e 12) 68 (03, 04, 05, 07 08 e 09)	José Fagner Feitoza Paiva	33
-----	--	--------------------	---	---------------------------	----

@

60

1

Totalizando assim em votos totais presentes e representados via procurador nomeado por procuração pública ou privada:

1. JUSSARA VITOR MARQUES DE LIMA SOUZA – 05 (cinco) votos
2. JOSÉ FAGNER FEITOZA PAIVA – 73 (setenta e três) votos

Desta forma fica eleito como Síndico do Condomínio Guaratiba dos Lagos o Sr. José Fagner Feitoza Paiva, condômino proprietário do lote 02 da quadra 75, devolvendo assim a palavra ao Sr. Presidente da Assembleia Constituinte para dar seguimento à votação do Conselho Consultivo, onde o mesmo solicita que os interessados apresentem suas candidaturas de forma oral ou expressa, sendo os seguintes candidatos:

1. Enrico Pelletti
2. Bruno Cruz Tavares
3. Abisson Ribeiro Fernandes

Não havendo mais nenhum candidato, ficam o mesmos eleitos como Conselho Consultivo e fora decidido entre eles o Sr. Enrico Pelletti como Presidente do Conselho Consultivo; aberta a oportunidade para quaisquer manifestações, nada mais a acrescentar, deu-se seguimento à próxima pauta;

Sétima Pauta: Outros assuntos de interesse geral do Condomínio

Dada a palavra ao Senhor Presidente da Assembleia Constituinte, o mesmo pediu para se encerrar a assembleia uma vez que a mesma já durava 03 (três) horas e foi proposto que os demais assuntos fossem tratados na próxima assembleia do dia 01 de maio de 2022 às 09h, levado a votação fora aprovado por unanimidade, aberto a oportunidade para demais manifestações o Sr. Caio Vinicius Vitor Correia, representante do condômino Hudson Rodrigues Lima proprietária da quadra 58 lote 19, informou não concorda com a forma que foi divulgada esta Assembleia, por não respeitar a art. 49 Paragrafo 2 da lei 4591; Também aproveitou a oportunidade para se manifestar a Sra. Jussara V. M L Souza pergunta se todos os condôminos foram citados/informados, em resposta à pergunta da o Sr. Presidente da Assembleia Constituinte, informou que a convocação fora enviada no grupo oficial do condomínio criado pela incorporadora com o telefone informado em contrato de todos os proprietários, os que não estavam com telefone atualizados foram enviado via e-mail além de ter sido publicado em site de circulação e acesso público, não é de responsabilidade da incorporadora se o proprietário dos lotes não mantém atualizados seus dados de contatos; aberto a oportunidade para mais manifestações, nada mais a declarar o Sr. Presidente da Assembleia Constituinte, manifesta seu agradecimento a todos e deseja um ótimo dia, declara assim encerrada esta Assembleia Constituinte de Condomínio, sendo esta lavrada na presente ata, lido o instrumento e assinado por mim Marcio Pereira Rios – secretário nomeado para esta Assembleia e o Sr. Stefano Pelletti, representante da Incorporadora e Presidente desta Assembleia Constituinte;

Prado/Ba, 08 de março de 2022

Stefano Pelletti

Márcio Pereira Rios