

ATA DE ASSEMBLEIA ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS, NO BALNEÁRIO PRAIA DE GUARATIBA, MUNICÍPIO DE PRADO/BA, FEITO EM 01 DE MAIO DE 2022; PARA (1) APRESENTAÇÃO DE ORÇAMENTO DE IMPLEMENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO; (2) DETERMINAÇÃO DA TAXA DE CONDOMÍNIO; (3) DETERMINAÇÃO DAS TAXAS DE IMPLEMENTAÇÃO E DATA DE INÍCIO DA COBRANÇA; (4) LEITURA E APROVAÇÃO DO ESTATUTO DE OBRAS E CONSTRUÇÕES; (5) OUTROS ASSUNTOS E AS PAUTAS NÃO ABORDADAS NA ASSEMBLEIA ANTERIOR

Aos 01 dia do mês de maio do ano de 2022, em primeira chamada às 09:01 horas e em segunda chamada às 09:32 horas, atendendo ao Edital de Convocação de 05 de abril 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) Apresentação de orçamento de implementação do condomínio; (2) Determinação da taxa de condomínio; (3) Determinação da Taxa de Implementação e data do início da cobrança; (4) Leitura e aprovação do Estatuto de Obras e Construções; (5) Outros assuntos e pautas não abordadas na assembleia anterior.

O Síndico Sr José Fagner Feitoza Paiva tomou a palavra, dando a oportunidade para algum dos condôminos presidirem a Assembleia ou indicar alguém para o mesmo, momento em que o Sr. Adalberto Pinheiro Santos, condômino, indicou o Sr. Márcio Pereira Rios, condômino, qual aceitou presidir sem mais objeções. Assumiu a direção dos trabalhos o Senhor Márcio Rios condômino para presidir a Assembleia Ordinária, este, convocou o Sr. Pietro Rosário, representante de condômino, para redigir a presente ata de assembleia.

Após constatar o quórum estabelecido para segunda chamada declarou regularmente instalada a Assembleia Geral Ordinária, e dando atendimento à ordem do dia aberto a Primeira Pauta:

PRIMEIRA PAUTA: APRESENTAÇÃO DE ORÇAMENTOS DE SERVIÇOS E MATERIAIS PARA A COBRANÇA DE TAXA DE IMPLEMENTAÇÃO

Foi dada a palavra ao Síndico, o Sr. José Fagner Feitosa Paiva que passou a apresentar os valores provenientes dos orçamentos realizados. Após apresentação dos orçamentos. Pelo síndico, ainda foi informado a todos que ao final da apresentação a palavra será dada aos condôminos para questionamentos.

Pelo síndico, foram apresentados os valores de implementação e custo de materiais necessários. Quando da apresentação dos valores referentes ao sistema de segurança, foi questionado pelos condôminos quanto à cobertura da vigilância das câmeras a serem implantadas, que foi respondido que: “Os valores apresentados são referentes ao projeto de segurança que cobrem as entradas do condomínio e a avenida principal”.

Questionado sobre a possibilidade de buscar uma empresa terceirizada para prestar serviços de segurança, foi dito pelo síndico: “Que procurou diversos prestadores de serviços, só encontrando em Teixeira de Freitas, cidade à quase 75km de distância, as empresas procuradas não demonstraram interesse em apresentar orçamento”; foi questionado pelos condôminos acerca do nível de inadimplência das taxas condominiais e ainda foi questionado se tal inadimplência pode ser objeto de algum tipo de sanção, que, o Sr Sindico informou que: “Juridicamente, tais atrasos são passíveis de ações com sanções para aqueles que atrasam o pagamento de suas taxas condominiais”. Questionado sobre a possibilidade de cobrar um valor maior para implementação do condomínio para possibilitar um caixa maior e evitar maiores problemas com a taxa de inadimplência, o Sr Sindico informou que na pauta de aprovação da taxa pode-se discutir tal situação. Questionado sobre o valor das motos orçadas, foi explicado pelo síndico que: “Que as empresas juntaram orçamento de 2 motos com diferentes modelos mas no cálculo da taxa só está sendo computado a compra de 1 moto”.

Tomada a palavra pelo Presidente, este deu-se seguimento para próxima pauta.

SEGUNDA PAUTA: DETERMINAÇÃO E APROVAÇÃO DAS QUOTAS CONDOMINIAIS E DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO

Iniciada a segunda Pauta do dia, foi dada a palavra ao Sr. Sindico para apresentar os orçamento, justificativas e prostras de a quota condominial, O Sr. Sindico inciou a apresentação dos orçamentos. Levantado questionamento sobre o custo do serviço do Sistema de Administração de Condomínios e emissão de boletos, argumentando-se a possibilidade de buscar orçamentos em bancos quanto à prestação do serviço, buscando valores menores para este item; Tomando a palavra, o Presidente da Assembleia trouxe para a votação a seguinte proposta: “se os valores de encargos de emissão de boletos devem recair sobre os condôminos”, aberta à votação foi aprovado por unanimidade. Questionado pelos condôminos a possibilidade de se diminuir a projeção de gastos com combustível, foi proposto a votação o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais para gastos com despesas de combustível, aberta a votação, aprovada por unanimidade; Questionado pelos condôminos sobre o custo projetado apresentado como “Gastos internos”, sendo posto em votação, ficou decidido por unanimidade que o valor apresentado de R\$3.000,00 (três mil reais) será mantido na previsão de gastos. Quando para tratar das questões fiscais o Sr. Sindico solicitou que o condomínio Sr. Adalberto Pinheiro Santos que é contador, explanasse a respeito e dirimisse quaisquer dúvidas, dada a palavra ao Condômino, o mesmo explicou com detalhes sobre os encargos fiscais e trabalhistas da folha salarial dos colaboradores, além de trata dos custos fiscais de manutenção do condomínio; Aproveita ainda a oportunidade para dirimir dúvidas levantadas anteriormente sobre a possibilidade de terceirização do serviço de segurança. Passada a palavra ao síndico, este fez a proposta de R\$150,00 (cento e cinquenta reais) mensais como taxas de condomínio, considerando um valor de custo mensal de R\$78,63 (setenta e oito reais e sessenta e três centavos) acrescido do complemento até R\$150,00 (cento e cinquenta reais) para dirimir eventuais problemas de inadimplência, aberta a votação o mesmo foi aprovado pela maioria, tendo uma abstenção; neste oportunidade foi levantada a questão de planos de descontos para pagamentos em dia, semestral e anual, sendo feita a seguinte proposta: “10% de desconto para pagamento até a data do vencimento, 15% de desconto no pagamento em duas quotas semestrais. 20% de desconto no pagamento em quota única anual,

sendo levado a votação fora aprovado por unanimidade; levantada a questão sobre a data do vencimento fora proposta para todo o primeiro dia útil do mês, sendo a primeira cobrança em 01 de junho de 2022, levado a votação foi aprovado pela maioria; ficando então a taxa de condomínio acordada em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) mensais com desconto de 10% para pagamento até o vencimento, 15% de desconto no pagamento em duas quotas semestrais. 20% de desconto no pagamento em quota única anual. Dada a palavra ao Sr Presidente da Assembleia, o mesmo deu seguimento para a próxima pauta do dia

TERCEIRA PAUTA: DETERMINAÇÃO DAS TAXAS DE IMPLEMENTAÇÃO E DATA DO INÍCIO DA COBRANÇA

Dada a palavra ao Sr. Síndico para propor o valor da taxa de implementação, o mesmo solicitou que os condôminos apresentem propostas, levando em consideração a grande média de inadimplência dos condomínios presentes em Guaratiba, uma vez que o custo de implementação ficou em R\$ 308.543,06 (trezentos e oito mil, quinhentos e quarenta e três reais e seis centavos) sendo a fração ideal de R\$ 0,83 (oitenta e três centavos) por metro quadrado de área, fora proposto pelos condôminos uma taxa de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), divididos em até 3x (três vezes), sendo o pagamento integral com desconto de 10% (dez por cento), levado a votação foi aprovado pela maioria, com uma abstenção; para definição da data de início da cobrança, fora proposta a primeira cobrança para o dia 15 de junho de 2022, sendo as demais em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias subsequentes; Dada a palavra ao Sr Presidente desta Assembleia, deu-se seguimento a próxima pauta do dia

QUARTA PAUTA: APROVAÇÃO DO REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO

Passada a palavra ao Presidente da Assembleia, lembrou que quando da assinatura dos contratos de compra e venda, todos receberam uma via do regulamento de construção, que o mesmo será usado como base para aprovação do regulamento deste condomínio, este iniciou a leitura do Regulamento de Construção do Condomínio Guaratiba dos Lagos. Ficou definido que o item 01.4 será retificado, constando como aprovação a ser retificada pelo Condomínio Guaratiba dos Lagos. Que o item 01.5, onde lê-se Praia de Ouro Imóveis LTDA, deverá constar Condomínio Guaratiba dos Lagos. Que o item 03.04.01, retificar o texto de doze metros entre parênteses para dez metros, determinando a altura máxima da edificação, levado para votação, fora aprovado por unanimidade. Dada a palavra ao Síndico, o mesmo questionou sobre a necessidade de fiscalização das obras sendo efetuadas no condomínio, para que sigam o estabelecido no Regulamento aprovado. Pelos condôminos, foi proposto que a obra que vier a gerar dúvidas sobre sua regularidade, deverá o condômino proprietário ser notificado pela administração do condomínio e, em caso de alguma irregularidade ser constatada pelo engenheiro contratado para realizar a fiscalização, fica o condômino proprietário do imóvel/construção responsável pelas despesas geradas, no importe de um salário mínimo vigente à época. Posto em votação, foi aprovado por unanimidade; Dada a palavra ao Sr Presidente de Assembleia, deu-se seguimento à próxima Pauta do dia;

QUINTA PAUTA: OUTROS ASSUNTOS E AS PAUTAS NÃO ABORDADAS NA ASSEMBLEIA ANTERIOR

Aberto a quinta pauta o condômino, Sr. Enrico Pelletti, pediu a palavra para trazer informações sobre a possibilidade de financiamento imobiliário para aquisição e construção mediante parceria com a Caixa Econômica Federal para qualquer um interessado em construir no Condomínio Guaratiba dos Lagos; Logo após, alguns condôminos questionaram ao Sr. Enrico sobre a Coelba, este trouxe informações acerca da aprovação do projeto elétrico do Condomínio Guaratiba dos Lagos, trazendo a situação atual para a implantação da rede elétrica para todo o empreendimento.

Tomada a palavra pelo Presidente da Assembleia, lembrou que já estava próximo do horário máximo de duração da Assembleia que são de 03:00 (três) horas, então propôs que, devido o tempo curto para leitura do Regimento Interno, que o mesmo fosse aprovado em nova assembleia, levado a votação foi aprovado por unanimidade. Ficou definido então que no dia 13 de agosto, a partir das 08h30min será realizada nova Assembleia Ordinária para tratar: Aprovação do Regimento Interno, apresentação de orçamento para irrigação dos gramados das áreas comuns do condomínio Guaratiba dos Lagos, tratar de demais assuntos de interesse do condomínio Guaratiba dos Lagos. nada mais a declarar o Sr. Presidente da Assembleia, manifesta seu agradecimento a todos os presentes e deseja um ótimo dia, declara assim encerrada esta Assembleia de Condomínio, sendo esta lavrada na presente ata, lido o instrumento e assinado por mim Marcio Pereira Rios – presidente nomeado para esta Assembleia e o Sr. José Fagner Feitoza Paiva, Síndico eleito.

Prado/BA, 01 de maio de 2022.

Márcio Pereira Rios

José Fagner Feitoza Paiva