

ATA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL

Ata referente a assembleia condominial ocorrida no condomínio Guaratiba dos lagos no dia 05 de agosto de 2023 com primeira chamada as 08:30h e segunda chamada as 09:00h, com início exato às 09:13h.

A assembleia se iniciou com a composição da mesa, sendo o condômino Marcio Pereira Rios eleito para presidir a assembleia e Erick Cabral, membro do corpo jurídico, eleito para redigir esta ata.

De início, a pedido do Síndico eleito, Jose Fagner Feitoza, há uma quebra no protocolo da assembleia, no que tange a ordem dos assuntos a serem tratados, visto que de acordo com o pedido do síndico é de imediata importância tratar do assunto dos serviços da incorporadora, representada nesta data pelo condômino Enrico Pelletti.

Primeiramente é questionado ao Sr. Enrico sobre a realização do CNPJ do condomínio, visto que a falta deste é um empecilho para a realização de alguns trabalhos do condomínio e que, mesmo diante da constante cobrança por parte do síndico e administração, ainda não fora realizado. O Sr. Enrico esclarece que o impasse é um problema burocrático, que, ao realizar a instituição do condomínio Guaratiba dos lagos no cartório do município do Prado, houve um erro quanto a instituição das áreas que fazem parte do condomínio, erro este causado pela prefeitura do Prado, a incorporadora agora cobra a prefeitura para que este erro seja sanado e prevê que até o mês de dezembro esteja tudo em conformidade para a regularização do CNPJ do condomínio.

Outra questão levantada pelo Síndico é em relação as obras de energia e infraestrutura do condomínio, que precisam ser finalizadas pela incorporadora. O Sr. Enrico responde que a incorporadora de forma independente adiantou algumas obras para atender à exigência dos condôminos, mas ainda assim, existe a necessidade de apoio da empresa Coelba, e que a partir da semana que vem mais obras vão se iniciar. E sobre a quadra esportiva do condomínio e a cerca o Sr. Enrico esclarece que o espaço de construção foi definido e que agora as obras terão início nos dentro dos próximos 20 dias a depender do clima da região, pois as chuvas tendem a atrasar o início das obras.

Sem mais a questionar, a assembleia volta a seu rito normal, entrando no assunto de prestação de contas, onde a palavra é passada para o síndico que esclarece que todos os dados apresentados já foram passados aos condôminos no grupo de WhatsApp assim como estão disponíveis no site do condomínio. O síndico então continua e fala sobre a taxa de adimplemento dos condôminos referente as cobranças condominiais, que no momento perfaz a porcentagem de 48 por cento, o que outrora era de 40 por cento e que o valor arrecadado tem sido utilizado para o treinamento de pessoal qualificado, manutenção do condomínio durante os eventos, como por exemplo o festival da piabinha e que o crescimento do percentual de



condôminos que contribuem com a taxa condominial permite que seja investido mais em infraestrutura e segurança.

Dito isto, foi passada a palavra ao Sr. Adalberto contador do condomínio e também condômino. O Sr. Adalberto apresenta do balancete, deixando claro que a taxa de implementação e a taxa de condomínio são separadas, sendo discriminadas no balancete de tal forma. Entrando de fato no balancete, o Sr. Adalberto demonstra na leitura do balancete os gastos atuais do condomínio, e que as contas estão sanadas, não havendo dívidas por parte do condomínio. Fechando o relatório ele passa a palavra ao síndico, deixando claro o caixa positivo.

Passada a palavra para o presidente, abrindo momento para votação da aprovação das contas, sem ninguém a discordar, as contas são aprovadas com unanimidade.

Agora para o segundo item, a aprovação orçamentária para o período de 2023 e 2024.

Passada a palavra ao síndico, que primeiramente fala sobre o questionamento da data do pagamento das taxas condominiais, e diante disso ele traz para a assembleia 3 datas possíveis para o pagamento, as datas são os dias 05, 10 e 15. Sendo iniciada a votação, fica instituída como data para o pagamento das taxas condominiais para o dia 10 de cada mês, com início no mês de setembro, sendo aprovado em unanimidade.

Seguindo, foi distribuído a todos um relatório dos valores das taxas condominiais do condomínio Guaratiba dos Lagos. Abordando o relatório e evidenciado pelo síndico, foi levantada a possibilidade de aumento do pagamento das taxas.

Parando o assunto por um momento, é questionado por uma condômina a possibilidade de criação de um banheiro perto da guarita e outro próximo ao local da quadra esportiva, e também a criação de ciclovias e calçadas para caminhada no condomínio.

Iniciando então uma votação para realização de um orçamento das obras supracitadas, fica aprovada a realização de um orçamento para a construção de banheiros e da ciclovia por unanimidade, já para as obras de calçada foi negada a realização do orçamento, também por unanimidade dos votos.

Retornando ao assunto das taxas condominiais, é então realizada a votação para a modificação do valor a se pagar, realizados os votos, a taxa condominial é mantida no valor atual por unanimidade.

O síndico aproveita o momento para frisar que, mesmo sem o CNPJ, o condomínio existe e é assegurado a este, por lei e pelo estatuto, a cobrança das taxas condominiais e a penalização dos condôminos que não contribuem com tal taxa.



Passada a palavra para o presidente, é iniciada então a ultima pauta desta assembleia, a leitura e aprovação do regimento interno do condomínio Guaratiba dos Lagos.

Diante mão, o presidente informa que o regimento já fora compartilhado aos condôminos via WhatsApp, e por votação e unanimidade os presentes abrem mão da leitura do regimento nesta assembleia.

Sem modificações ou questionamentos por parte dos presente, é aberta a votação para a aprovação do regimento interno e por unanimidade este é aprovado.

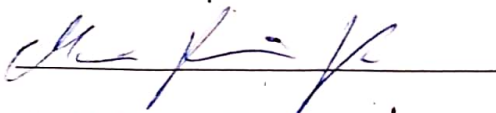
Aberta a palavra aos condôminos, é perguntado por um condômino, o Sr. Clebson sobre como deveria ser feita a limpeza dos terrenos próximos a casas já construídas. É respondido que o condomínio não se responsabiliza sobre a limpeza dos lotes, e que este precisa ser notificado pelo proprietário do lote para que realize a limpeza, mediante pagamento de Taxa.

O Sr. Adalberto comenta, que nem todos residem no condomínio, e que seria interessante a contratação de um profissional terceirizado, fixo para a realização da limpeza dos lotes. Acolhido o questionamento, fica registrado em ata este assunto para ser debatido futuramente.

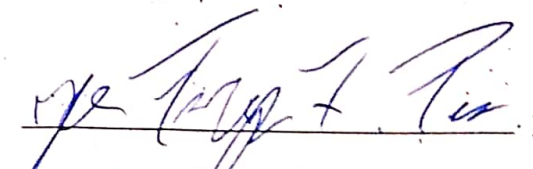
Os condôminos que estão online questionam sobre a falta de computação de seus votos, fica registrado em ata o comentário do síndico de que no momento não tem equipe para realizar tal serviço, e que para votação é necessária uma adequação da votação por parte dos condôminos, pois somente aqueles adimplentes podem ter seus votos computados.

Sem mais nada a abordar, e passada a palavra ao síndico, que agradece a presenta de todos, a assembleia é encerrada as 10:19h, estando gravação da mesma disponível no site do condomínio em 7 dias a contar da data da realização da assembleia.

Guaratiba, Prado-BA, 05 de Agosto de 2023



Marcio Pereira Rios



José Fagner Feitoza Paiva