

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE (1) DEMONSTRATIVO E APROVAÇÃO DAS CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2025 E (2) ASSUNTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO GUARATIBA DOS LAGOS, MUNICÍPIO DE PRADO/BA, REALIZADA EM 23 DE MAIO DE 2026.

Aos 23 (vinte e três) dias do mês de maio do ano de 2026, em primeira convocação às 08h30min e, em segunda convocação às 09h01min, conforme Edital de Convocação datado de 08 de maio de 2026, devidamente publicado no site oficial do condomínio e encaminhado aos condôminos por meio de WhatsApp e e-mail, reuniram-se os condôminos do Condomínio Guaratiba dos Lagos, com presenças registradas em lista própria, para deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: **(1) Demonstrativo e aprovação das contas do exercício de 2025; e (2) assuntos gerais de interesse do Condomínio Guaratiba dos Lagos.**

Assumiu inicialmente a condução dos trabalhos o Síndico, **Sr. José Fagner Feitoza Paiva**, que apresentou parte da equipe responsável pela administração do condomínio, concedendo oportunidade para que cada integrante se apresentasse e informasse as atividades desempenhadas.

Na sequência, por anuência dos presentes, foi convidado o **Sr. Márcio Pereira Rios** para presidir a Assembleia, sendo nomeada como Secretária a **Sra. Maxsyelle Costa Guimarães Silva**, responsável pela lavratura da presente ata.

O Presidente realizou a leitura do Edital de Convocação e deu início aos trabalhos. Antes da apreciação da pauta principal, foram apresentados questionamentos pelos condôminos acerca da situação do CNPJ do condomínio, da forma de contratação dos colaboradores e da ação trabalhista movida por um ex-funcionário.

O Síndico esclareceu que houve demanda judicial em seu CPF, posteriormente encerrada em razão da desistência do autor. Em complemento, o Sr. Márcio Pereira Rios informou que o condomínio já possui reconhecimento perante o Cartório de Registro de Imóveis, possibilitando a emissão do nada consta condominial para atos registrais, esclarecendo ainda que pendências relacionadas às áreas institucionais aprovadas pela Prefeitura têm dificultado a conclusão do processo de regularização perante os demais órgãos competentes.

Na sequência, foi concedida a palavra ao contador do condomínio, **Sr. Adalberto**, que apresentou a situação dos colaboradores, informando que parte deles é contratada por empresa terceirizada, com garantia dos direitos trabalhistas e previdenciários, enquanto outros atuam como Microempreendedores Individuais – MEI, possuindo pagamentos, recolhimentos tributários e emissão de notas fiscais regularmente acompanhados pela contabilidade. Ressaltou que recomenda a contratação de todos os colaboradores pelo regime celetista, porém a atual condição financeira do condomínio ainda não permite essa adequação.

Prosseguindo, apresentou a prestação de contas referente ao exercício financeiro de 2025, realizando a leitura do balancete previamente disponibilizado aos condôminos e esclarecendo que, embora tenha sido apurado superávit, é necessária a adoção de medidas voltadas ao aumento da arrecadação para fortalecimento do caixa do condomínio.

Durante a apresentação foram prestados esclarecimentos acerca da composição das despesas com pessoal, vale-transporte e alimentação, valor mensal pago à empresa terceirizada, atualmente em torno de **R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais)**, tarifas

bancárias, utilização do Banco Cora, quadro atual de colaboradores, índice de adimplência, procedimentos administrativos de cobrança, limitações decorrentes da ausência do CNPJ e impossibilidade de implantação, neste momento, de sistema informatizado de gestão condominial.

Encerradas as discussões referentes à prestação de contas, o Presidente submeteu a matéria à votação. Manifestaram ressalvas os condôminos **Marcus Vinicius Cruz de Souza**, proprietário do lote 08 da quadra 56, e **Laiza Gomes Pereira**, proprietária do lote 02 da quadra 46, esclarecendo que sua manifestação decorria exclusivamente da necessidade de maior clareza nas informações e de prazo para análise da documentação, não representando discordância quanto às contas apresentadas. Os demais condôminos manifestaram-se favoravelmente, ficando **aprovada a prestação de contas do exercício financeiro de 2025**.

Na sequência, foi levantada pelos condôminos a possibilidade de transformação do condomínio em associação.

Com a palavra, o Sr. Márcio Pereira Rios esclareceu que essa possibilidade existe sob o aspecto jurídico, porém entende não ser a alternativa mais vantajosa para o empreendimento. O Síndico complementou que, além dos custos inerentes à alteração da natureza jurídica, a transformação em associação retiraria a obrigatoriedade do pagamento das contribuições por todos os proprietários, podendo comprometer significativamente a arrecadação e a manutenção do condomínio.

Em seguida, foram apresentados questionamentos acerca da demarcação dos lotes, abertura de vias de acesso e dificuldades enfrentadas por alguns proprietários para localizar e acessar seus imóveis. O Síndico esclareceu que o condomínio atua apenas como intermediador nessas demandas, sendo a responsabilidade pela demarcação e demais serviços correlatos da incorporadora, informando que as solicitações já haviam sido encaminhadas aos responsáveis.

O Sr. Márcio Pereira Rios, responsável pelos serviços de topografia, informou que, em determinados locais, é necessária a realização prévia de terraplanagem antes da piquetagem dos lotes, comprometendo-se a programar a execução dos serviços pendentes.

Também foram discutidas questões relacionadas à manutenção das áreas comuns, especialmente quanto à frequência da capina das vias internas. Os condôminos relataram que o crescimento da vegetação ocorre rapidamente, dificultando o acesso aos lotes. Em resposta, o Síndico esclareceu que a limitação financeira do condomínio e o período chuvoso contribuem para o aumento da vegetação, mas informou que continuará buscando reforçar a manutenção, inclusive mediante utilização de máquinas sempre que possível.

Na sequência, foram apresentados questionamentos referentes à segurança do condomínio, à presença de animais soltos invadindo propriedades particulares e às construções executadas em desacordo com as normas internas.

O Síndico informou que os proprietários dos animais já foram notificados e que a Prefeitura também foi comunicada sobre a situação. Em relação à segurança, esclareceu que houve registro de um furto, mas que a administração vem adotando medidas preventivas para reduzir novas ocorrências, destacando o treinamento realizado com os vigilantes por profissional da área de segurança pública.

Quanto às construções irregulares, informou que o condomínio vem realizando notificações e aplicando as penalidades previstas nas normas internas. Esclareceu, ainda, que eventual alteração das regras de construção dependerá de deliberação específica em Assembleia.

Prosseguindo, foram solicitados esclarecimentos sobre as responsabilidades da incorporadora e da administração condominial.

O Síndico explicou que compete ao condomínio a manutenção das áreas comuns e dos serviços ordinários, enquanto permanecem sob responsabilidade da incorporadora questões relacionadas à infraestrutura ainda não concluída, como energia elétrica, demarcação dos lotes e demais obras previstas para entrega do empreendimento. Informou também que o condomínio realiza limpeza de lotes particulares mediante cobrança do valor de **R\$ 300,00 (trezentos reais)** por lote, ressaltando que, em determinadas situações, esse serviço foi executado com equipamentos disponibilizados pela incorporadora.

Na oportunidade, o **Sr. Enrico Pelletti**, representante da Incorporadora Praia de Ouro, informou que todos os lotes do empreendimento já foram piquetados e orientou que essa informação seja repassada aos respectivos proprietários.

Na sequência, foram apresentados questionamentos acerca da coleta de lixo, sugerindo-se a alteração de um dos dias de coleta para período mais próximo ao final de semana, bem como sobre a manutenção da ciclovia localizada às margens do lago, em razão do crescimento de carrapichos e da vegetação.

O Síndico informou que não há impedimento para a alteração da programação da coleta, sendo necessária apenas a reorganização da equipe responsável pelo serviço. Quanto à ciclovia, reconheceu tratar-se de um problema recorrente em razão da extensa área a ser mantida e do reduzido quadro de colaboradores, esclarecendo, contudo, que a manutenção vem sendo realizada continuamente dentro das possibilidades do condomínio.

Também foram apresentados questionamentos referentes ao sistema de reconhecimento facial da portaria, tendo alguns condôminos informado que a altura do equipamento dificulta sua utilização. O Síndico esclareceu que será realizada a regulação necessária para adequar o funcionamento do equipamento.

Na sequência, foi solicitado esclarecimento acerca das placas de identificação das ruas, uma vez que várias delas se encontram desgastadas, dificultando a localização dos imóveis por visitantes e prestadores de serviços. O Síndico informou que já está realizando orçamentos para a substituição das placas e pediu desculpas pelo atraso no retorno à solicitação anteriormente encaminhada por e-mail.

Durante a participação de condôminos por meio da transmissão on-line, foram prestados esclarecimentos acerca das ligações de energia elétrica dos lotes. O Sr. Márcio Pereira Rios informou que, à medida que as demarcações dos lotes são concluídas, são encaminhadas as solicitações para execução das ligações de energia. Esclareceu ainda que, embora a responsabilidade pela ligação seja da concessionária de energia elétrica (COELBA), a incorporadora vem executando esses serviços por orientação jurídica, buscando posteriormente o respectivo ressarcimento junto à concessionária, a fim de evitar prejuízos aos condôminos.

Em seguida, foram discutidas as tratativas referentes ao acesso à praia e às negociações com o Condomínio Portal das Guaratibas. O Sr. Enrico Pelletti informou

que já houve proposta para implantação de acesso mediante reconhecimento facial entre os empreendimentos, porém a exigência de construção de uma ciclovia como contrapartida tornou a proposta financeiramente inviável. Informou, entretanto, que a atual administração mantém diálogo visando à implantação de um portal de acesso compartilhado entre os condomínios, utilizando sistema de reconhecimento facial.

Por fim, o Síndico agradeceu a presença de todos os condôminos, destacou a importância da participação nas assembleias e reafirmou que tanto a administração quanto a contabilidade permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos necessários.

Franqueada a palavra aos presentes e não havendo novas manifestações, o Presidente agradeceu a colaboração de todos, declarou encerrada a Assembleia Geral e determinou a lavratura da presente ata que, após lida, achada conforme e aprovada, segue assinada por mim, **Maxsyelle Costa Guimarães Silva**, Secretária nomeada para esta Assembleia, e pelo **Sr. Márcio Pereira Rios**, Presidente da Assembleia, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Prado/BA, 23 de maio de 2026.

Márcio Pereira Rios
Presidente da Assembleia

Maxsyelle Costa Guimarães Silva
Secretária da Assembleia