



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL (APAPS)

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE 24 DE OUTUBRO DE 2010

Com a participação de 77 (setenta e sete) proprietários associados da APAPS, que assinaram o livro de presença, realizou-se no dia 24 de outubro de 2010, em segunda chamada, no Ginásio Esportivo Guido Ramazotti, situado nas dependências do Clube Social da Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol - APAPS, na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km. 63,5, Residencial Porta do Sol, município de Mairinque, Estado de São Paulo, a Assembléia Geral ordinária e extraordinária da APAPS, devidamente convocada nos termos estatutários. Precisamente as 10h00, o Sr. Marcelo Pancotti Pruaño, lote J-7-R, Presidente do Conselho Deliberativo, solicitou aos presentes que se apresentassem como candidatos para presidir a Assembléia e para secretário. Dentre os candidatos para presidente da Assembléia foi eleito o Sr. Adauto Dias Freitas - lote M-9-C, e para secretário o Sr. João Pedro Peres Rodrigues, lote I-4-K. Instalada a mesa diretiva da Assembléia Geral, o Sr. Adauto Dias Freitas - lote M-9-C cumprimentou a todos e fez esclarecimentos e informou a finalidades da assembléia através da leitura de um texto que contextualizou a relevância daquela Assembléia bem como seu desejo de imparcialidade nos trabalhos, e deu início a leitura das pautas conforme consta no edital publicado em conformidade com os Estatutos da APAPS, de acordo com itens seguintes: item 1) Discussão e Deliberação para lotes vendidos até dezembro de 2008 e autorização para transferência de escrituras e registros, validação conforme autorização realizada em Assembléia Geral em 21 de Fevereiro de 2010; 2) Discussão e Deliberação sobre aprovação das contas do exercício de 2009; 3) Discussão e Deliberação sobre processo judicial movido pelo Gaiofatto e possível acordo; 4) Discussão e Deliberação sobre receita de inadimplentes e sua utilização; 5) Discussão e Deliberação sobre adequação de despesas e receitas orçamentárias; e 6) Assuntos Gerais. Iniciando de fato, solicitou ao Sr. Marcelo Pancotti Pruaño, lote J-7-R que esclarecesse sobre o item 1 da pauta: Discussão e Deliberação para lotes vendidos até dezembro de 2008 e autorização para transferência de escrituras e registros, validação conforme autorização realizada em Assembléia Geral em 21 de Fevereiro de 2010, que referiu-se à assembléia de 21 de fevereiro de 2010; explicou sobre a exigência do cartório para registro da ata, e que assunto em pauta era uma forma de convalidar ato anteriormente aprovado em assembléia geral e poder transferir os lotes da APAPS adquiridos por terceiros. Dr Márcio Camarosanno Lote D-2-Q , fez alusão ao item 1 da pauta e falou que a aprovação daquele item era apenas para ratificar ato anterior de outra assembléia, e se posicionou contrário, por uma honestidade intelectual, e falou que não houve licitação e até mesmo recusa do reconhecimento das negociações dos lotes por ter havido irregularidade e irresponsabilidade do presidente daquela gestão. Posto em votação, havia no momento 54 proprietários registrados e habilitados para votar; pauta foi aprovada por 43 votos. Foi anunciado que se passaria ao item 2 da pauta: Discussão e Deliberação sobre aprovação das contas do exercício de 2009, por solicitação, da



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

Diretoria Executiva, este item da pauta passou para o final antes de assuntos gerais; Presidente da Assembléia passou a palavra para o Diretor Executivo da APAPS, Sr. Renzo, lote B7M, para que fizesse apresentação de trabalhos executados até o momento, foi permitido por entender que o assunto estava intimamente ligado com a questão; Sr. Renzo fez uma apresentação para prestar contas do que foi feito até agora e estabelecer regras para gestão de 2011, fala também do modelo de gestão transparente. Cita a questão da audiência pública para ou como forma de discussão e deliberação. Quanto ao modelo financeiro cita a mudança de regime de caixa para regime de competência a partir de Janeiro de 2011. Sr. Carlos Augusto, lote C-5-F, interrompeu para falar o que pensa a respeito da apresentação do Presidente Executivo que estava fazendo a exposição, queria que se seguisse a pauta em favor do não esvaziamento, e reclama que se siga a pauta. Sr. Renzo volta a defender sua tese e quer mostrar o trabalho por entender que apresentação é relevante em virtude da matéria ser importante para se votar com consciência. Dr Márcio Camarosanno, lote D-2-Q defende a continuidade da apresentação para que se possa votar a matéria de maneira objetiva e pede para que seja sucinto na apresentação. Sr. Álvaro Vesco, lote K-2-C, interferiu, pediu que se votasse pela continuidade ou não da apresentação, e fez críticas ao conjunto de itens da pauta, e diz que deveria respeitar a assembléia e pedir para mudar a norma. Foi proposto votação para continuidade ou não da apresentação. Votou-se pela continuidade com 38 dos 56 participantes presentes. A apresentação teve continuidade. O Sr. Renzo que as despesas são maiores que as receitas (ver anexo), mas que se acaba apurando crédito no resultado em função das cobranças judiciais e dos acordos. Na apresentação destacou-se também o Balancete de 2009-2010, a verba extra 2009; alguns problemas do patrimônio – veículos e máquinas; obras emergenciais; passivo jurídico; ações administrativas em andamento, e quadro financeiro – custo mensal, e quadro financeiro água (ver anexo). Pela relevância da matéria apresentada, optou-se por anexar cópia do conteúdo apresentado a presente Ata, que vai rubricada pelo Presidente da Assembléia, por mim, Secretário e pelos 10 dez participantes que assinam a Ata. Durante a exposição, no item “obras”, houve interrupção por solicitação do Sr. Marcelo, lote F-2-P que criticou a maneira pela qual se quer fazer plano diretor e por questões técnicas em votação sem observar quesitos básicos como falta de projeto; de orçamentos e de proposta objetiva para viabilizar a feitura da obra. Sr. Renzo retoma, diz concordar com as inferências do Sr. Marcelo, e diz que não está pondo em votação obra de saneamento, mas colocando uma opção para saber se há desejo que se faça obra de saneamento, e aproveitou para convidar o Sr. Marcelo para vir a fazer parte da equipe que vai fazer o projeto, ficou claro que se vai votar o plano e não a obra. Quanto ao escritório Gaiofato, aconteceu em 2004, um rompimento dos serviços prestados, e conseqüentemente uma demanda contra a APAPS, e os recursos sem sucesso, sendo agora o escritório nosso credor, e vamos pagar a conta em torno de R\$ 900.000,00. Durante a fala sobre contratos e nova visão administrativa e gestão dos contratos o Sr. Álvaro Vesco, lote K-2-C, interrompeu para perguntar se a segurança deve respeitar o regulamento, especificamente artigo 42 – barulho. Sr. Renzo aproveitou para apresentar estatísticas das atividades da segurança nos últimos 90 dias, envolvendo agressões físicas, trânsito, apoio a proprietário, averiguações de suspeitos, furtos, disparos de arma de fogo, dentre outros itens. O Sr. Fernando, lote D-5D,



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

interrompeu, fez menção de elogios à segurança, citou um caso pessoal e sugeriu que os dados estatísticos ora apresentados devessem ser divulgados em jornal da APAPS. Sr. Paulo, lote Z-3-L, interrompeu e criticou a demora para explanação do assunto que nem iria ser submetido a votação. Sr. Renzo continuou a apresentação falando das mudanças administrativas, novas contratações de serviços, revisão do regulamento do clube, e outros assuntos constantes do anexo (apresentação). Encerrada a apresentação, foi solicitada a inversão da pauta para aproveitar o “gancho” da fala sobre o Item 03) processo Gaiofato , foi chamado para falar sobre o assunto o Sr. Mario Fontes, lote D-8-O, Diretor Financeiro da APAPS, disse que a ação teve 2 julgamentos e perdemos, disse que corríamos risco de bloqueios de contas, e isso não era bom, foi pessimista quanto fazer valer os recursos que ainda cabe, e propôs fazer acordo com o escritório Gaiofato, disse que ainda que a APAPS recorresse o Gaiofato “iria passar a mão em nosso dinheiro”, Sr. Mário Fontes, segue dizendo ter feito proposta de pagamento ao Gaiofato de R\$ 900.000,00 a serem pagas em 10 meses. Quanto o rateio dessa verba seria repassada para os proprietários, coube discutir se a divisão se daria por lote ou por proprietário. O Presidente da Assembléia, Sr. Adauto, propôs que fosse por lote e disse “que quem tem mais paga mais”, e disse ainda que isso era princípio democrático. Sr. Álvaro Vesco, lote K-2-C, interferiu para falar que devíamos acabar com privilégios de pessoas espertas e que há previsão no Código Civil, e concordou com o Sr. Adauto, dizendo que doravante todas cobranças deveriam ser por lotes. Sr. Paulo Z-3-L, pediu esclarecimentos sobre os motivos da ação e que não tinha conhecimento e que deveria caber mais recursos antes de pensar em pagar as contas. Sr. Adauto interrompeu o Sr. Paulo e disse já entender a reclamação e explicou que fora uma diretoria anterior em uso de seus poderes que lhe foram conferidos. Sr. Paulo interrompe e diz que nós não temos que pagar, e essas pessoas precisam ser responsabilizados criminalmente, encerrou dizendo ser contra o pagamento e que haviam maneiras através do judiciário de se interpor ação. Dr Márcio Camarosanno, D-2-Q, fez uso da palavra, e disse que a questão era da mais alta importância, referenciou ao Sr. Paulo, quanto suas colocações, informou que em abril de 2004, havia um advogado para cuidar dos interesses da APAPS, e a então diretoria no ensejo de trocar de advogado para sua gestão, não se preocupou em conduzir o processo adequadamente, portanto a APAPS deve propor ação regressiva ao responsável que deu causa, e fazer com que responda pelos seus atos, e ainda a decisão da assembléia quanto o pagamento deve ser observado os princípios jurídicos, e explicou que as cobranças por lote são as de manutenção e que as demais cobranças são por associados, conforme Estatuto, acrescentou que sem que se faça alteração no Estatuto, e se observe condições legais, haverá ações para pagamento em juízo. Sr. Álvaro Vesco, lote K-2-C, inferiu, discordando do Dr Márcio Camarosanno, e fez referencia e leitura do Estatuto do Loteamento artigo 7º, e explicou que as taxas são definidas em assembléias e que não diz nada no Estatuto sobre o assunto, e que precisa acabar com as vantagens. Dr. Márcio Camarosanno, D-2-Q, teve direito a réplica e disse que não têm interesses particulares quando se propõe a defender interesses da APAPS. Sr. Caetano Paulo Filho, H-2-S, agradeceu a oportunidade de poder falar naquele momento, lembrou que nem Estatuto, nem outra Lei estão acima da Constituição, que no Artigo 5º, diz respeito a “Direito Adquirido”, referindo-se a quem tem lotes agregados que adquiriu



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

lotes em uma condição, não pode mudar as regras e quem foi responsável pelo dano, deve pagar por isso, e propôs que devem rever as negociações oferecendo terrenos da APAPS. Renzo, aproveitou a ocasião para apresentar a nova Advogada da APAPS a Dr^a, e pediu para que ela fizesse considerações sobre o assunto, em sua fala diz que a dívida é líquida e certa e que gostando ou não iríamos pagar, e que ainda havia o risco de bloqueios das contas da APAPS, e ainda esclareceu sobre os procedimentos e possibilidades, mas que a melhor opção seria pagar. Sr. Mário Fontes continuou sua explanação, dizendo que já ficou 90 dias sem dinheiro, e voltou a falar sobre o Gaiofato, e disse do acordo de R\$ 900.000,00 e pagamento em 10 vezes sem juros, falou de sua relação de amizade com o Gaiofato desde 2000, e disse que o Gaiofato lhe confidenciou que estava muito magoado com a APAPS e que isso seria muito difícil apagar por que foi pisoteado e retirado da APAPS. O Sr José Carlos, lote G-6-Q, pediu a palavra e lembrou o Mario Fontes que já fizeram parte de Diretorias juntos e pediu para que desse nomes aos bois porque o Conselho foi meramente decorativo. O Sr. Mário Fontes, disse não saber quem era o advogado à época, mas quem tirou o Gaiofato foi o Sr. Forti, e complementou que temos que pagar e que era possível ação de regresso, e que a proposta que ele tinha era de R\$ 48,99. Sr. Marcelo, lote F-2-P, referiu-se a fala da Dr^a Renata, e pediu para mesa organizar a idéia e encaminhar o assunto. Sr. Adauto, Presidente da Assembléia, colocou em votação a forma de pagamento: pagamento em 10 vezes aprovado por 64 votos dos 74 presentes; para definir a forma de rateio; Dr Márcio Camarosanno, lote D-2-Q pediu questão de ordem, e lembrou que conforme já haviam lido o Estatuto ficou claro que a cobrança por lote é a taxa de manutenção, e lembrou que mesmo com a mudança do Estatuto, a votação também seria por lote, e sugeriu que o pagamento fosse feito por associado. A proposta foi colocada em votação, sendo a primeira opção rateio por lote obteve-se 13 votos dos 74 participantes; a opção rateio por associado obteve-se 51 votos dos 74 presentes, por tanto ficou aprovado que o rateio será feito por associado; quanto ao item da Ação Declaratório para definir se a cobrança justa é por associado ou por lote foi retirada da votação; foi posto em votação para propositura de ação de regresso contra o responsável que deu causa à ação contra a APAPS, nesse momento Sr. Carlos Augusto, lote C5F interrompeu e fez uso da palavra, disse que muita gente presente ali conhecia a história do Gaiofato melhor do que ele, disse que daria nomes e as informações que tinha sobre o assunto eram as seguintes: na gestão do Dr Edson, algum problema grave na inadimplência, o Conselho juntamente com a Diretoria introduziu um plano de inadimplência “Zero”, e para isso a contratação de um escritório de advocacia, no caso o do Gaiofato, nas seguintes condições: 10% da ação de qualquer forma e 20% em caso de sucesso, o contrato estabelecia esta condição, chegou na gestão do Sr. Forti, o Gaiofato comunicou a APAPS que não era mais o seu advogado, em se contratando o escritório do Pinheiro e Traldi, com condições de 10% em caso de sucesso; outra informação fornecida é que o Gaiofato havia perdido uma ação em 1^a Instância e teria recorrido obtendo o direito de continuar com a ação de cobrança; disse ainda que em 15 de agosto de 2009, o Dr Décio, Juiz aposentado, teria feito vista ao processo “Gaiofato” e discutido com Dr Márcio Camarosano e Dr Jair, que informaram que a defesa da APAPS estava muito bem feita e que a demanda poderia se arrolar por 5 anos, e a coisa veio muito rápida; o Sr. Carlos Augusto, lote C5F forneceu documento do escritório do Gaiofato



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

datado de 18 de novembro de 2004, registrado no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Roque/SP, microfilme nº 15265, cujo teor é o seguinte: *“Servimo-nos desta para notificar Vossas Senhorias que estamos renunciando aos mandatos outorgados a esse subscritor, referente aos processos relacionados em anexo. Como dispõe o artigo 5º da Lei 8.906/94, continuará esse signatário a patrocinar a presente ação pelo prazo de 10 (dez) dias, após o recebimento desta. Ressalva, neste ato, os honorários advocatícios que não foram pagos pelos serviços efetuados.* O Documento esta assinado pelos seguintes advogados do Escritório Gaiofato: Alexandre Gaiofato de Souza; Juliana Geraldês Silvestre; Priscila Cardoso Castregini; Luciane Shinohara, e Rodrigo Cardoso Taffi. Foi solicitado direito de resposta; não houve identificação costumeira e adotada nas reuniões da APAPS com identificação por nome e lote, mas a voz gravada na mídia, salvo equívoco é do Dr Edson, que respondeu aos esclarecimentos prestados pelo Sr. Carlos Augusto, dizendo que diante da cristalinidade que o Carlos defendeu cabe algumas ressalvas ao que ele falou: disse o Dr Edson que o Gaiofato não foi contratado por ele; e que o Gaiofato prestava serviços para APAPS, sem saber precisar a data, mas que talvez desde 2001 ou 2002; e que o plano de inadimplência “Zero” existiu sim e que quem pagava as custas era os inadimplentes sem custo para a APAPS. Em seguida, do Dr. Márcio Camarosanno pede a palavra e fala sobre a ação de regresso, finalmente votou-se a proposta com seguinte formulação: fica a Diretoria Executiva responsável por solicitar parecer ao novo escritório de advogados contratados pela APAPS para analisar a viabilidade de ingressar com ação contra o responsável pela ação Gaiofato; feita a votação, obteve-se 52 votos, maioria dos presentes, ficou aprovado que a Diretoria se encarregará de dar prosseguimento a questão. Próximo item da pauta: 4) Discussão e Deliberação sobre receita de inadimplentes e sua utilização. Foi solicitado que o Sr. Renzo fizesse esclarecimentos e disse que o que temos para receber é um patrimônio da APAPS e que temos por volta de R\$ 7.000.000,00 para receber, e que se recebe em torno de R\$ 1.200.000,00/ano em média e que esse dinheiro deve ir para obras, que, portanto obras não deve ser custeada com verba extra mas sim com esse dinheiro. Em votação o item 4. Ficou aprovado com 53 votos, pela maioria dos presentes. Dando prosseguimento, 5) Discussão e Deliberação sobre adequação de despesas e receitas orçamentárias; foi solicitado ao Sr. Renzo que fizesse uso da palavra, falou de forma resumida da receita e que também precisa renovar o patrimônio e que com Leasing de R\$ 15.000,00 mensais pode comprar 2 caminhões , 2 Gols e 1 Saveiro, em 36 meses, comentou sobre a quantidade de boletos emitidos 1837 associados mais 541 agregados; esclarecimentos sobre esse item faz parte do anexo da apresentação. Posto em votação a proposta apresentada pelo Sr Renzo para elevação da mensalidade, conforme demonstrativo anexo, obteve-se 38 votos a favor da proposta e 3 votos contra. Fica aprovado pela maioria. Na seqüência, o item 2 da pauta, obedecida a inversão de ordem; 2) Discussão e Deliberação sobre aprovação das contas do exercício de 2009; para fazer os devidos esclarecimentos desse item foi solicitada a presença do Sr. Jorge, lote U-8-C; foi realizada exposição detalhada com base nos balancetes do Conselho Fiscal, e devido a quantidade de informações importantes e técnicas optou-se por anexar o referido Relatório que vai rubricado pelo Presidente da Assembléia, Sr. Adauto, por mim, Secretário e pelos 10 participantes que assinam a presente Ata. O Sr. Carlos Augusto, lote C5F , pediu a palavra e fez



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

explicações sobre as contas referentes ao período em que foi Diretor Financeiro, procurando justificar as razões pelas quais não apresentou os relatórios que está em pauta. O Presidente da Assembléia, Sr. Aduino, o advertiu que suas alegações não teriam validade ali por que conforme o Estatuto da APAPS, primeiro deveria ter levado a discussão ao Conselho Deliberativo após análise e parecer do Conselho Fiscal. Dr Márcio Camarosanno, lote D-2-Q, pediu a palavra e lembrou que o item em questão era o segundo item da pauta, e por solicitação houve inversão de ordem, mas que por respeito aos presentes, estamos falando de contas da Diretoria Executiva de 2009, e que enviou diversas cartas ao Presidente do Conselho Deliberativa dizendo que era inadmissível encerrar o exercício financeiro sem que apresentasse os Relatórios, o ex-presidente Fernando Mazzon, durante sua gestão, jamais prestou contas aos órgãos constituídos da APAPS, Sérgio Benedetti que encerrou o exercício e iniciou o novo também não apresentou, sendo inédita suas atitudes em relação aos demais ex-presidentes e referiu ao ex-presidente Forti, que apesar de tudo nunca deixou de apresentar suas contas ao Conselho Deliberativo, sendo que o Fernando Mazzon e o Sérgio Benedetti fizeram isso como forma de desprezo ao Conselho Deliberativo e Conselho Fiscal, portanto, deve-se rejeitar as contas desses dois ex-presidentes para que sirva de lição. Após esclarecimentos, foi solicitado aos presentes que votassem pela aprovação ou reprovação das contas do exercício de 2009, feita contagem dos votos obteve-se 23 votos, sendo a maioria absoluta dos presentes, ficam as contas 2009 reprovadas. A pauta de assuntos gerais não interessados, nada foi discutido. Nada mais havendo a ser discutido, o Sr. Aduino Dias Freitas - lote M-9-C, presidente da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a Assembléia, incumbiu a mim, João Pedro Peres Rodrigues, Lote I-4-K, que lavrasse a presente Ata, a qual para maior clareza e para que produza os regulares efeitos de direito, é assinada pelo referido presidente da mesa, por mim, secretário e, por mais 10 (dez) dos associados que estiveram presente à reunião conforme consta no livro de registro de presença.

Mairinque, 27 de Novembro de 2010.

Aduino Dias Freitas
Presidente

João Pedro Peres Rodrigues
Secretário