



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P.
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
21 DE FEVEREIRO DE 2010

Com a participação de 115 (cento e quinze) proprietários associados da APAPS que assinaram o livro de presença, realizou-se no dia 21 de fevereiro de 2010, em segunda chamada, às 10:00 horas no Ginásio Esportivo Guido Ramazzotti da Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol (APAPS, residencial Porta do Sol) situada no km 63,5 da Rodovia Presidente Castello Branco, município de Mairinque, estado de São Paulo, a Assembléia Geral Ordinária anual da APAPS, devidamente convocada nos termos estatutários, para debater e deliberar sobre a seguinte ordem do dia: 1) Discussão e deliberação para orçamento 2010; 2) Discussão e deliberação para Plano Diretor 2010 e plano de obras; 3) Discussão e deliberação para venda de lotes através de leilão de lotes em posse da APAPS; 4) Discussão e deliberação para os lotes vendidos até dez. 2008 e autorização para transferência; 5) Assuntos Gerais. O presidente do Conselho Deliberativo da APAPS, Marcelo Pancotti Pruaño (J7R), instalou a sessão e desejou bom dia a todos. Em seguida, pediu que se apresentassem candidatos para presidir a assembleia, um presidente e um secretário. Candidatou-se para a tarefa de presidente da assembleia o Dr. Márcio Cammarosano (D2Q). Foi colocado em votação e o nome foi aceito. Para o cargo de secretário candidatou-se a associada Maria Regina Alves de Oliveira (A5J) para secretariar os trabalhos. Também foi aceita. O Dr. Márcio Cammarosano (D2Q) assumiu a presidência da assembleia, desejou bom dia a todos e agradeceu a confiança depositada. Leu a ordem do dia. E foi pedida uma questão de ordem. O Sr. Paulo Sérgio Ribeiro de Mello (A7M) pergunta sobre a pauta, porque não foi discutido e deliberado sobre o orçamento de 2009, propõe que seja aprovado antes o orçamento de 2009 e que não tem recebido regularmente a prestação de conta como mandavam antigamente mensalmente pela internet. O Presidente da assembleia Dr. Márcio Cammarosano informa que há previsão no estatuto que o orçamento é objeto de apreciação pelo conselho fiscal, a proposta orçamentária e deliberação pelo conselho deliberativo. Pelo estatuto a proposta orçamentária não vem necessariamente para a assembleia geral. O Sr. Marcelo Pruaño (J7R), **presidente do conselho deliberativo**, informa que em 2009 tiveram uma assembleia em abril sobre o plano diretor, em fevereiro taxas extras, a taxa associativa não foi aumentada em 2009, por isso não levaram a assembleia geral e que em 2010 estará se propondo aumento da taxa, por isto esta havendo a assembleia. O Sr. Marcelo (J7R) **presidente do conselho deliberativo**, diz que a diretoria acabou de informar que os resultados estão atualizados no site na Internet até dezembro de 2009. Falta divulgar o balanço de janeiro. O Sr. Fernando (D5D) morador da Porta do Sol, reclama que tudo esta no site e que ninguém é obrigado a ter internet e computador em casa. Pede para que seja usado papel para informar as pessoas, pois demanda somente a postagem do correio. Diz que tem computador, mas nem todos tem. O Sr. Rilson Nascimento (E1B) pede duas horas para a assembleia. Diz que o sr. Márcio falou em 1 minuto por condômino e ele gostaria de propor dois minutos com um de prorrogação se necessário. Informa que daqui a duas horas ele acredita que isto aqui vai estar insuportável. O Dr. Márcio Cammarosano esclarece que 1 minuto é apenas para as questões de ordem, porque como temos assuntos mais relevantes é impossível associados se manifestarem por um prazo inferior a três minutos. O Sr. Paulo Sérgio Ribeiro de Mello (A7M), volta a tribuna e diz que na sua opinião se não está no estatuto ser transparente, tem que votar o mais breve possível a mudança de estatuto. Reclama que está aqui a dois anos pagando conta de administração anteriores e não concorda que daqui a um ano sejamos chamados de novo para cobrir "buraco" da atual administração. Ele quer saber onde esta sendo usado o nosso dinheiro. O Dr. Márcio Cammarosano retoma a palavra e lê no estatuto o artigo 58 - O Conselho Deliberativo examinará modificando o que



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

julgar conveniente e votará a Proposta Orçamentária que vigorará no exercício competindo à Diretoria Executiva diligenciar para seu rigoroso cumprimento. Informa então que desde que não haja aumento ou relocação de taxas associativas a competência para apreciar e deliberar quanto ao orçamento é do conselho deliberativo. Isto houve no final do exercício passado consoante registrado em atas. De qualquer forma como consta da pauta: Discussão e deliberação para orçamento 2010 ele acredita que há propostas da Diretoria com relação a recursos que no entender dela possam viabilizar aquilo que em termos de despesas rigorosamente orçamentárias, se pretende implementar. O Sr. Carlos Augusto (C5F) acha que deve-se votar sobre um teto de tempo para a assembléia. E intervenções até 3 minutos. O Dr. Márcio diz que cada associado poderá se manifestar por 3 minutos e se necessário prorrogar mais meio, coloca em votação, é aprovado pela maioria. O Sr. Renzo (B7M), **diretor financeiro**, diz que o fechamento de dezembro fechou em positivo em R\$ 138.000,00 e a diretoria esta sendo reconstituída. O Sr. Sérgio Benedetti, presidente do executivo, pede 30 minutos, o que é aprovado. Inicia-se o primeiro item: **1) Discussão e deliberação para orçamento 2010-** O Sr. Renzo informa que vai fazer uma apresentação resumida, a proposta foi apresentada pela diretoria e aprovada no conselho. No administrativo em 2009 tiveram um orçamento de R\$ 953.012,00 e para este ano estão propondo R\$ 1.108.000,00, porque tem um aumento de pessoal e o dissídio. Um dos motivos do aumento de pessoal é a contratação de um novo gerente administrativo operacional (Celso Ciamponi) e o dissídio o que dá R\$ 140.000,00 aproximadamente.. Quanto a serviços de terceiro tiveram um reajuste na auditoria, transportes e contabilidade o que acarreta um aumento de 19.000,00 por ano. Aproximadamente 5 por cento. O Sr. Sérgio Benedetti informa que o gerente que contrataram para dar suporte é um engenheiro que tem um nível de gestão, tem um salário médio para a função e quem quiser pode saber procurando individualmente. Este gerente também tem a incumbência de fazer o diagnóstico das estruturas da APAPS. O Sr. Tadeu (Z2K), diz que quem paga as taxas associativas são as pessoas presentes, e são os patrões. Pergunta então porque não pode ser informado agora o salário deste gerente. O Sr. Sérgio Benedetti, presidente do executivo, acha que não é ético informar em público o salário, mesmo sendo os associados presentes quem pagam as taxas que possibilitam a contratação das pessoas. O Sr. Renzo diz que em toda “empresa” o salário é privado da pessoa que recebe, acha que o associado tem direito de saber, mas acha que o “público” é que fica difícil. O Sr. João Pedro (E4K), pergunta para o Sr. Presidente do Executivo, que salário seria pago para um candidato a um cargo. O Sr. Márcio acha que o que está se tratando não é questão de ordem e deveria ser feito mais tarde. O Sr. João Ambrozio (E1M), pede a todos que façam a explanação geral. O Dr. Márcio Cammarosano sugere que continuem a exposição e as dúvidas sejam resolvidas no fim. O Sr. Renzo, diretor financeiro, continua. Informa que em 2009 foram gastos em comunicação R\$ 32.513,00 e estão propondo R\$ 50.000,00 para 2010. Diz que a diferença será para montar um sistema de comunicação de news letter e jornais que existiam e o ano passado foram poucas edições. No meio ambiente vai de R\$ 32811,00 em 2009, de pessoal, para R\$ 40.000,00. E material de consumo e outros de R\$ 6.678,00 para R\$ 10.000,00. Informa que temos um viveiro e um passivo ambiental devido a ações do passado, que tem por definição do DPRN de plantar 14.000 mudas neste condomínio. Acha que devemos aumentar a produção do viveiro para cumprir esta meta, aumentando a capacidade de plantio. Informa que no jurídico tiveram R\$ 320.402,00 em 2009 e teremos R\$ 380.000,00 pra 2010. Basicamente é serviço de Terceiros e custos. Informa que continua na mesma atividade do ano passado de buscar recuperação dos inadimplentes. Diz que isto acarreta custas judiciais.



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

ORÇAMENTO POR ÁREA	(R\$)mil
ADMINISTRATIVO / FINANCEIRO	1.108
<i>Pessoal e Reflexos</i>	563
<i>Material de Consumo</i>	95
<i>Serviços de Terceiros</i>	420
<i>Outras</i>	30
COMUNICAÇÃO	50
<i>Serviços de Terceiros</i>	45
<i>Outras</i>	5
MEIO AMBIENTE	50
<i>Pessoal e Reflexos</i>	40
<i>Serviços de Terceiros</i>	5
<i>Outras</i>	5
JURÍDICO	380
<i>Serviços de Terceiros</i>	360
<i>Outras</i>	20
OBRAS E SERVIÇOS	1.200
<i>Folha de Pagamento e Reflexos</i>	600
<i>Material de Consumo</i>	430
<i>Serviços de Terceiros</i>	155
<i>Outras</i>	15
SOCIAL	668
<i>Pessoal e Reflexos</i>	130
<i>Material de Consumo</i>	67
<i>Serviços de Terceiros</i>	460
<i>Outras</i>	11
SEGURANÇA	2.738
<i>Pessoal e Reflexos</i>	200
<i>Material de Consumo</i>	160
<i>Serviços de Terceiros</i>	2.364
<i>Outras</i>	14
E.T.A - ESTAÇÃO TRATAMENTO ÁGUA	780
<i>Pessoal e Reflexos</i>	270
<i>Material de Consumo</i>	160
<i>Serviços de Terceiros</i>	345
<i>Outras</i>	5
CONTINGÊNCIAS	218
SOMA	7.192

Obras e serviços de R\$ 1.002.000,00 para R\$ 1.200.000,00. R\$ 549.000,00 de pessoal para R\$ 600.000,00, material de consumo R\$ 300.000,00 para R\$ 430.000,00 e serviços de terceiros de R\$ 152.470,00. A razão desta variação é o preço do combustível e o aumento na cobertura de manutenção de rua, cascalhamento e terraplanagem e locação de equipamento para isso e serviço de engenharia tercerizada. No social esta indo de R\$ 673.000,00 para R\$ 668.000,00. Pessoal de R\$ 133.000,00 para R\$ 130.000,00, Material de Consumo R\$ 61.000,00 para R\$ 67.000,00 e Serviços de terceiros R\$ 479.000,00 com R\$ 471.000,00.



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

Resumo:

Pessoal e Reflexos	1.803,00
Material de Consumo	912,00
Serviços de Terceiros	4.154,00
Outras	105,00
Plano Diretor	0,00
Contingências	218,00
Total	7.192,00

Informa que serviços de terceiros abrange 3 tipos de despesa, o transporte que é uma obrigação decorrente de **um acordo feito com a prefeitura, que o transporte interno é de responsabilidade da APAPS**, outro item é recreação, que é a manutenção de uma equipe para garantir a integridade física das crianças que estão aqui e mante-las ocupadas e eventualmente festas. O Sr. Renzo diz que o item festas deve ser melhor analisado, porque ele tem uma despesa, mas parte dessa despesa é recuperada com a receita advinda da venda dos ingressos dos quiosques. O Orçamento de segurança R\$ 2.580.000,00 para R\$ 2.738.000,00. Temos R\$ 216.000,00 de pessoal para R\$ 200.000,00, material de consumo de R\$ 76.000,00 para R\$ 74.000,00 , serviços de terceiros, portaria R\$ 350.000,00 para R\$ 379.000,00 , serviços de terceiro segurança que são as rondas, R\$ 1.571.00,00 para R\$ 1.677.000,00. Serviços de terceiro, locação, de R\$ 186.000,00 para R\$ 201.000,00 e serviços de terceiros transportes de R\$ 98.000,00 para R\$ 106.000,00. Quando se fala segurança esta se considerando todo pessoal de portaria , todo pessoal de vigilância, que são as rondas, bombeiro, locação dos veículos , locação de transporte, locação de sistema de comunicação. Referente a ETA, ela não consta do plano orçamentário porque ela é auto sustentada pela cobrança do metro cúbico. No ano de 2009 foram gastos na eta R\$ 727.523,00 e no ano de 2010 será R\$ 780.000,00 . De pessoal de R\$ 264.000,00 para R\$ 270.000,00 e material de consumo R\$ 141.000,00 para R\$ 165.000,00 . Serviços de terceiros R\$ 321.000,00 para R\$ 345.000,00 . Diz que em 2009 foram distribuídos 700.000 metros cúbicos de água e se espera distribuir a mesma quantidade em 2010. A diferença é que no ano passado , devido a pré colocação das válvulas e da campanha anti gato , perdia cerca de 100.000 metros cúbicos . Espera-se ter um aproveitamento melhor este ano. No total em 2009 o orçamento foi de R\$ 6.454.000,00 e no ano de 2010 será de R\$ 7.192.000,00. Gerando um fundo de reserva de R\$ 218.000,00 . Isto resulta um aumento de taxa associativa de R\$245,41 em 2009 para R\$ 255,13 em 2010 , sendo manutenção R\$84,16 para R\$ 95,47, social R\$ 42,79 para R\$ 30,00 , segurança de R\$107,26 para R\$ 117,96 e fundo de reserva R\$11,20 para 11,70. O Dr. Márcio Cammarosano, assume a palavra e constata então que temos uma proposta de majoração nas taxas associativas em cerca de 4 por cento. Abre a palavra para os associados. O Sr. Fernando (D5D), pede a palavra e pergunta porque o superavit de cento e poucos mil do ano passado, não foi publicado. Reclamou da presença de um balancete no periódico. Reclama com razão da periodicidade do "jornalzinho" que ninguém sabe quando vai sair. O Sr. Sérgio Benedetti, presidente do executivo, diz que assume tem problemas com a revista e que não tem todos os diretores e que o diretor de marketing desistiu do cargo. Informa que o balancete é colocado no quadro de avisos da administração. Diz que a revista voltara, e que podem ter certeza disso e que não tem nada a esconder. E que está de porta abertas para informar qualquer número que seja solicitado. O Sr. Carlos (C5F) ex diretor financeiro, pede para que diminuam a claridade e usa do retro projetor para fazer uma exposição. Expõe uma posição de opinião pessoal, e não da diretoria, que as taxas associativas sejam cobradas por lotes e não por associados como está no estatuto. Coloca isto como proposta. O Sr. Paulo Sérgio (A7E) volta a proposta do orçamento de 2010. Lembra que os R\$ 9,00 de aumento por associado parece nada, mas multiplicando por todos dá um valor considerável. Pede novamente que não aconteça novamente como de outras vezes. Que se apresente um plano em



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

cima de um plano que ninguém sabe com foi gasto, coloca-se percentuais de aumento em cima de um plano que não está bem explicado como foi gasto e aprova-se R\$ 9,00 de aumento. E ainda teremos as taxas extras. Diz que é um bom momento de fazer uma boa administração e acabar-se com isto. Pede para renovar o estatuto. Diz que os assuntos orçamentários são sempre tratados de maneira superficial, porém quando a um rombo é convocado a ajudar a cobrir. Carlos Intasqui (A8K) pergunta pelo resultado de 2009, porque não esta dito que se discutiria aumento de taxas associativas. Informa que em administrações anteriores antes de aprovar um aumento foi feito auditoria nas contas passadas e que isto ainda não foi feito. Pergunta o porquê disto. Acha que independente do valor antes de aprovar aumento deveria auditar as contas do ano anterior. O Sr. Sérgio Benedetti, informa que a auditoria será feita no mês de março. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que os estatutos preveem da apresentação de contas de cada exercício e que em anos anteriores houve uma demora na apresentação do relatório com o parecer do conselho fiscal. Informa que não temos a apresentação do relatório com parecer do conselho fiscal relacionado com as contas de 2009 e não temos o balancete relativo ao terceiro quadrimestre de 2009. O Sr Carlos Intasqui. Pede para que se coloque em votação que em função dessas falhas todas no acompanhamento das contas de 2009 , se vamos mesmo colocar em votação o aumento das taxas de 2010. Acha que deveríamos ter esses elementos para poder aprovar um aumento. O Sr. Marcelo Pruano (J7R), diz que a proposta é bastante valida, mas que o dia a dia da administração continua andando, e que estamos em fevereiro, a auditoria será feita em março, ela demora de 30 a 60 dias, depois deveremos aprovar ou não os relatórios da auditoria, trazer para assembléia, provavelmente em agosto. O Sr. Marcelo Pruano (J7R), **presidente do conselho deliberativo**, diz que a **proposta da diretoria** é que se aprove este aumento de R\$ 9,00 por mês , que para ele, não é um aumento significativo, os balanços estão sendo divulgados mês a mês, e que o balanço esta disponível. Diz que a auditoria vai ver se há algum erro de conduta ou de colocação de registro . Diz que estamos com o conselho fiscal , que **auditou somente até junho** de 2009, e que será feito o restante do ano. Diz novamente que a proposta da diretoria é para continuar “andando” a APAPS. Diz que não pode esperar até abril , maio ou junho , porque pelo estatuto tem que apresentar o resultado no primeiro trimestre e estamos dentro dele. O Sr. Carlos Augusto (C5F) , diz que o orçamento precisa estar aprovado **antes** de começar o exercício. E que não tem como aprovar as contas antes do **ano terminar**. Ele diz que sua proposta é dividir a despesas por lote. O Sr. Tadeu (Z2K) , cobra a informação do gasto com pessoal e o organograma, diz que isto aqui não é uma arquibancada, pois somos patrões. Quer saber do orçamento do que tinha e do que esta sendo proposto. Diz que se sente pressionado quando impõem pressa para aprovar um aumento, por ele não se aprovaria nada desta forma. Diz que com dinheiro é fácil melhorar. O Sr. Renzo pede um aparte, diz que as pessoas qe colaboram com a administração, conselho fiscal, conselho deliberativo,os diretores, fazem isso nas suas horas vagas, quase sempre sem vantagem financeira, porque é voz corrente que todo administrador público leva vantagem, o que ele não acredita pessoalmente. Ele convida o morador para fazer parte da diretoria e diz que é para ser agora, porque dá tempo de se estabelecer, trabalhar, “dar o sangue”, e vamos em frente. Diz que não é difícil, só tem que ter, para perder tempo, discutir, conversar e tentar fazer alguma coisa de bom. Assim como ele, provavelmente todos os associados, estão aqui a um bom tempo. Segundo ele todos viram o condomínio melhorar de uma barroca para aquilo que é hoje, falta fazer uma imensidade de coisas, mas melhoramos muito, e com o nosso trabalho, ele diz que tem observações extremamente válidas, mas dizer que a diretoria que foi constituída ontem, porque esta sem a quatro meses, não tem competência , ele não concorda . Informa que se for preciso mostra seu curriculum. O Sr. Tadeu (Z2K) , diz que com dinheiro é fácil melhorar, ele também é capaz disso, pede novamente detalhamento do orçamento. O Sr. Fernando (D5D) pergunta sobre a verba de asfalto, falando sobre a apresentação do Sr. Carlos. O Sr. Márcio Cammarosano, informa que este não é o item



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

que esta em aprovação agora. Agora é somente aumento de taxas associativas. O Sr. Carlos Intasqui (A8K) diz que o que o presidente do conselho deliberativo falou, ele dá toda razão, porque o dia a dia esta ai, porém as administrações anteriores passaram por isso também, Na assembléia da época não foi levado isto em consideração. Exigiu-se auditoria nas contas, de forma justa no seu ponto de vista, ele diz que o presidente do deliberativo tem razão, o que se pediu que o orçamento fosse feito no começo do ano e que se fechasse o ano anterior primeiro também tem sua razão. O que ele não concorda é que se dê tratamento diferente para as administrações. Nos anos anteriores os próprios dirigentes exigiram a auditoria antes de conceder qualquer aumento. Ele acha que foi certa a decisão na época e que se deve votar **se vai deliberar** sobre aumento ou não e não se vai ter aumento ou não. O Sr. Paulo Sérgio (A7M) acha bem clara a proposta, E que se a APAPS não anda sem a aprovação de um orçamento que se aprove um orçamento **sem aumento**. Acha que deve-se colocar em votação se vamos aprovar um aumento em cima de um orçamento desconhecido ou não. O Sr. Ambrosio (E1M) acha que a polêmica se repete. Propõe que se aprove o orçamento condicionado a contratação da auditoria e dos resultados, para que não se volte a discutir orçamento. O Sr. **Marcelo Pruano (J7R), presidente do conselho deliberativo, volta a defender a aprovação do novo orçamento com aumento**, diz que no estatuto, não tem absolutamente nada exigindo auditorias para ser aprovado. Diz que no passado ele foi um dos membros da pláteia onde exigiu-se auditoria, diz que esta coberto de razão, naquela época tínhamos uma dívida, um saldo negativo, e acha que a diretoria esta mostrando um saldo positivo. Diz que temos um cenário diferente para a mesma situação e que o estatuto não exige auditoria mas essa já foi contratada. Argumenta que a diretoria esta pedindo 3,97 por cento de aumento, que é o indice de inflação e que faz dois anos que não tem aumento da taxa associativa. A proposta dele Marcelo Pruano é que se ponha em votação. Diz: “vamos aprovar, vamos por em votação **se aprova ou não o orçamento**. E que acha que devemos parar de falar, se falta auditoria, isso ou aquilo, porque nós acabamos de fechar o ano”. A Sra. Neide (F9R), acha a Av. do Sol uma vergonha, não acha significativo o aumento e quer a avenida do sol. O Dr. Márcio Cammarosano lembra que não está se falando ainda da pavimentação, somente do orçamento que não inclui a pavimentação. A pavimentação será assunto do plano diretor. **Informa que à algum tempo a APAPS não dispõe de conselho fiscal**, e é bom que todos estejam informados quanto a isto. O Dr. Márcio pergunta sobre o aumento da taxas associativas, que estão no momento em aprovação, se está sendo previsto por lote ou por associado, isto quanto as verbas do orçamento. O Sr. Sérgio Benedetti, presidente do executivo, diz que conforme o estatuto, é por associado. O Dr. Márcio diz que é procedente ser por associado e faz as seguintes propostas: 1- Não deve deliberar a respeito de qualquer proposta de aumento, enquanto não tiver resultados sobre a gestão orçamentária de de 2009(do Sr. Carlos Intasqui, A8K). Pede que os que forem a favor da proposta, levantem o cartão verde, e contra o cartão amarelo. A maioria decide que se ponha em votação a proposta da diretoria executiva. O Dr. Márcio coloca a proposta do Sr. Ambrosio (E1M), onde a proposta orçamentária ficará condicionada a contratação da auditoria. O Dr. Márcio Cammarosano, pergunta pela opinião da diretoria, Sr. Sérgio Benedetti, diz que está de acordo e fica incorporada à proposta do orçamento a condição de contratação da auditoria. O Sr. Paulo (Z3L) pergunta em quanto tempo vai ser apresentado o trabalho de auditoria. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que a previsão estatutária é que se tenha uma assembléia geral até o final de março para apresentar as contas do exercício anterior, independente de resultado de auditoria. A não ser que a assembléia geral delibere por aguardar o resultado da auditoria indepedente. **Coloca em votação a proposta do orçamento de 2010, com o reajuste proposto, condicionado a implementação das medidas faltantes, balancete do último quadrimestre, auditoria independente, e submissão das contas a apreciação pela assembléia geral**. Diz que os que estiverem de acordo com esta proposta, ergam o cartão verde e os que estiverem contra a proposta o cartão amarelo. A proposta é aprovada por ampla maioria.



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

2) Discussão e deliberação para Plano Diretor 2010 e plano de obras. O Dr. Márcio Cammarosano pergunta em quanto tempo será feita a exposição. O Sr. Renzo pede 15 minutos para a exposição. Para a segurança pede a substituição de dois veículos e acha necessário reconstruir as portárias 1 e 2. Diz que a dois tem problemas, porque não passa caminhão e a cancela é manual.

Orçamento Projetos (Plano Diretor, Plano de Obras ou Plano Plurianual)		
Investimentos	Sub-totais(R\$ mil)	Total(R\$ mil)
		1766
Segurança		215
<i>Aquisição de dois veículos</i>	50	
<i>Reconstrução de portarias 2010</i>	61	
<i>Reconstrução de portarias 201 1</i>	104	
Social		56
<i>Ref. áreas clube, drenagem campo futebol</i>	56	
ETA		333
<i>Reservatório 1.000m³</i>	333	
Administrativo/financeiro		32
<i>Plano diretor de informática</i>	10	
<i>Renovação / equipamentos e softwares</i>	22	
Obras e Serviços		1130
<i>Galerias, Instalações Op, Cercas e muros</i>	300	
<i>Projeto Av. do Sol</i>	800	
<i>Sinalização horizontal e vertical 2011</i>	30	

Informa ainda que a portaria 1 tem que estar preparada para o retorno que está aprovado, e que deverá iniciar este ano, pelo menos é o que foi prometido. No clube diz que está muito crítico o campo de futebol, porque falta drenagem e que tem outras obras como banheiros. E as quadras de tênis estão com o piso danificado Na Eta aumento de 20 por cento da capacidade de estocagem, com a construção de um reservatório de 1000 m³. No administrativo financeiro, acha que tem um problema sério que é a área de informática, porque são sistemas heterogêneos. Diz que o sistema de informática deve ser repensado. E que temos alguns sistemas caseiros. Serão adquiridos, como foi em 2009, novos computadores e também novos softwares no total de R\$ 32.000,00. Em obras e serviços, galerias, instalações operacionais, cercas e muros, no valor de R\$ 300.000,00 e o projeto de asfaltamento da avenida do sol no valor de R\$ 800.000,00, da portaria 1 até o clube. A sinalização horizontal e vertical será no valor de R\$ 30.000,00. O total dará R\$ 1.766.000,00 (Um milhão setecentos e setenta e seis mil reais). Acha que é um valor expressivo, porém para as necessidades da Porta do Sol, bastante modesto. Acha que se fosse consultar os associados a lista



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

de ações necessárias seria muito maior. Dividindo este valor em doze parcelas, cada parcela por associado seria de R\$ 98,11. O Sr. Fernando (D5E) diz que precisamos aumentar a estocagem de água. O Sr. Renzo diz que temos também o problema de tratamento e captação de água, e que estamos em cima de uma laje de granito e poços artesianos não são eficientes. O aumento de estocagem é a parte mais fácil e que pode ser melhorada agora. Diz que estamos somente minimizando os problemas do fornecimento de água e que falta muita coisa. O Sr. Felipe (L6C) pergunta sobre a divisão das verbas do plano diretor e sobre mudança de estatuto. O Dr. Edson (H2E), diz que o sistema de cobrança por associado é histórico. Antigamente a maioria dos lotes pertencia a Lutfala que fechava todas as votações. Determinando um voto por associado e cobrança por associado eliminou este problema. O que perdura até hoje. Diz que em outras assembleias foi aprovado verba extra com cobrança por lote, e que foi induzida em erro a votação . Esta cobrança foi feita de maneira ilegal e a parte cobrada a mais deverá ser devolvida. Diz que a mudança de forma de cobrança dará o direito de voto proporcional ao números de lotes. E então as 150 pessoas aproximadamente que tem 600 lotes, eles elegeriam quem quisessem, acabariam com qualquer assembleia, e não é difícil juntar 150 proprietários. Diz que o assunto já foi estudado por um grupo de juristas que levaram para o conselho. Foram 4 advogados internos e 2 externos. Foi feito um relatório pormenorizado. E a cobrança por lote foi considerada ilegal. Hoje o lote agregado paga a manutenção. Não acha que tem sentido por exemplo quem tem mais de um lote, pagar mais de uma taxa de clube, mesmo porque não se vai associar duas ou mais vezes no mesmo clube. O Sr. Fernando (D5E) explica que lote agregado é o lote que fica junto ao outro, e que lote que não fica junto não pode ser agregado. O Sr. Fernando Mazzon, ex presidente do executivo, (C3F) , pede a discussão da cobrança por lote. Diz que somente um associado contestou a cobrança. E menciona o artigo sétimo do estatuto que na verdade está da seguinte forma: são deveres dos associados letra c, d e e: "Pagar a APAPS, nos prazos fixados, uma taxa por lotes pelos serviços por ela prestados de manutenção e conservação previstos na letra a) do artigo 3º; d) Pagar a APAPS, nos prazos fixados, a taxa de vigilância e portaria prevista na letra b) do artigo 3º. Essa taxa é definida em Assembléia Geral no início de cada exercício; e) Pagar rateios de verbas suplementares, se fixado por Assembléia Geral". O Dr. Márcio Cammarosano, lembra que estamos falando em execução de obras, e uma delas é a pavimentação da Avenida do Sol, e isto não é taxa associativa. Isto é verba extra. É verba de rateio. Então a assembleia vai se pronunciar a respeito do rateio. Se aprova ou não uma verba de R\$ 1.766.000,00 e também na seqüência como entende que deve ser o parcelamento e quem deve pagar. O Sr. Carlos (A8K) pergunta do valor de R\$ 800.000,00 para asfaltar a avenida do Sol. O Sr. Marcelo Pruano , presidente do conselho deliberativo, assume a explicação e informa que este valor é referente ao asfaltamento da avenida do Sol, da portaria 1 até o clube somente da parte que é comum a todos os associados da APAPS, quem mora na avenida do Sol, vai pagar ainda pela testada, do seu lote. Como ele pagou na sua rua e todo mundo pagou. Diz que é só para esclarecer. Partes comuns são por exemplo uma praça. O Sr. Carlos (A8K) entendeu que o valor de R\$ 800.000,00 era somente do rateio das partes comuns. O Sr. Paulo (Z3L) pergunta se esta taxas serão pagas por quem está ao lado da Porta do Sol, ou se todos vão pagar. Diz que quando foi feito o bloquete onde tem seu lote, eles pagaram e a cobrança foi feita de forma arbitrária. Apresentaram um montante e exigiram o pagamento. Foi por volta de R\$ 4.000,00 na época. Muitos venderam as chácaras por conta disto. Na Álvares de Azevedo, as prestações chegavam a R\$ 700,00 por mês. Ele acha que os proprietários da Av. Do Sol é que devem arcar com todos os custos do asfaltamento. Diz que não concorda também porque já pagou outros dois rateios sobre a avenida do sol. O Sr. Paulo (A7M) volta ao plano diretor e propõe que seja votado somente a água que é o assunto de interesse geral. Quanto ao calçamento diz que na sua rua é de terra, nem asfalto precário tem. Acha que se for feito o rateiro do calçamento da Av. Do Sol que seja feito um orçamento de todas as Ruas da Porta do Sol, ai todos rateiam. E quem tem testada tem que



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

ratear também. Ele entende que o plano diretor atende a testada que é da fazenda que é área comum. Ele acha que as áreas comuns devem ser tratadas de uma maneira geral. Então será feito o rateio de todas as áreas comuns. O Dr. Márcio Cammarosano, deixa a presidência provisoriamente para fazer uso da palavra. Ele é absolutamente contrário a aprovação da verba de R\$ 1.700.000,00 para efeito de plano diretor. Exceção feita feita as questões relacionadas com a água que é uma questão prioritária. A questão da pavimentação da Av. do Sol está muito mal colocada. Em primeiro lugar não temos um plano diretor . O que temos em rigor é um palpite de algumas obras que devem de ser levadas a efeito. Algumas não são em rigor de competência pura e simples da APAPS. Vai ser deliberado aprovação de R\$ 800.000,00 para repavimentar a Avenida do Sol sem ter um projeto aprovado, sem saber um projeto básico. Sem ter um orçamento prévio. Sem saber como será feita a captação de águas pluviais. Sem ter um projeto básico com planilhas quantitativas de preços unitários. Outra questão é que tem que haver uma ampla discussão que não houve em hipótese alguma. A Av. Do Sol originariamente é uma estrada vicinal. Ela possibilita o trafego de quem vai de Moreiras para a Castelo Branco e vice e versa. Portanto é uma obra que em rigor deve ser atribuída a prefeitura do Município de Mairinque. Já houve e constou em ata de reunião do conselho em 2005, a informação que havia sido acertado o seguinte. A fazenda Suzano, e portanto os herdeiros deveriam pagar por uma extensão de 7.000 metros quadrados, porque a estrada é lindeira a eles. A Suzano na oportunidade aceitou a proposta, inclusive a capa asfáltica que estava prevista em 5 cm em média. Em seguida foi inclusive anotado que a prefeitura bancaria 50 por cento do custo e os outros 50 por cento seriam rateados entre os proprietários. Subseqüentemente houve uma reforma dos estatutos, que poucas pessoas conhecem. No Artigo terceiro: -"A APAPS tem como objetivo:a) Prestar serviços de manutenção e conservação das áreas comuns, instalações e administração do Clube existentes no empreendimento denominado Loteamento Porta do Sol, bem como o que for acordado com o município de Mairinque, ad referendum do Conselho Deliberativo e da Assembléia Geral". Lembra que recolhemos iptu e informa que três conselheiros estiveram com o prefeito de Mairinque e que tem verba do PAC para pavimentar a Avenida do Sol, não temos na diretoria executiva sequer diretor de manutenção . Não temos conselho fiscal instalado porque o que havia renunciou a vários meses. E portanto a proposta da diretoria "data máxima vênia" é colocar de qualquer forma, uma proposta de plano diretor que não se sustenta que não tem projeto básico digno deste nome, e que significa omitir-se quanto a exigir que a prefeitura cumpra a sua parte porque a Avenida do Sol não diz respeito apenas aos proprietários que aqui estão , mas a toda coletividade circunvizinha ao nosso empreendimento. Então esta assembléia não pode sequer deliberar com relação a pavimentação da Avenida do Sol, em face da alteração que houve do estatuto e portanto se a assembléia insistir de deliberar e ainda que venha provar esta obra não será executada de afogadilho e da forma que se pretende. A Porta do Sol não tem condições técnicas de realizar a licitação e fiscalizar a obra. O Sr. Renzo (B7M) , diz que as intervenções do Dr. Márcio Cammarosano, são sempre extremamente bem feitas e perspicazes e tem um respeito intelectual por ele muito grande. Ele acha que neste caso porém, o Dr. Márcio levantou pontos importantes que devem ser discutidos. Diz que esse orçamento pode ser rejeitado, e que está verba foi feita com um preço médio de testada de asfalto, e não é um valor tão ingenuo. Acha importante outros itens, do que este valor ser aprovado hoje. Ele acha que a Avenida de Sol é o acesso da Porta do Sol para praticamente todo o condomínio. Então segundo ele quem não mora na Porta do Sol é usuário da mesma, porque é caminho para outros setores exceto o setor "A" . Diz que aquela avenida também foi asfaltada, foi paga pelos moradores e também é municipal. Acha que defender o valor da avenida ser municipal é defender também a abertura das portarias. Diz que a questão não é tão simples. Diz que é o maior defensor da APAPS fazer uma ação contra a prefeitura de Mairinque pela sua total ausência neste condomínio. Acha porém que não é simples e não sabe se tem base legal. Diz que todas as gestões fizeram intervenções junto a prefeitura. Defende que a APAPS como comunidade



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

assuma o asfalto desta avenida.. Dr. Márcio Cammarosano comenta que ainda temos alguns itens e não é bom deliberar com número reduzido de associados presentes em relação ao que estava no início, como por exemplo menos da metade, então acha prudente estabelecer um limite da discussão sob pena de não chegar até resultado algum. Então dará o uso da palavra para aqueles que já se escreveram e não mais. O Sr. Fernando (D5D) lembra que nosso loteamento não é condomínio fechado, e a qualquer momento por força de alguma determinação poderíamos ter as portarias abertas, incentiva a união entre a APAPS e a prefeitura, pede para não brigar com o prefeito e pleitear as coisas com calma. O Dr. Edson (H2E), diretor jurídico, diz que João Comodo prometeu de tirar a concessão que valia por 5 anos o que abriria a portaria da Porta do Sol. Na gestão anterior conseguimos uma lei de concessão por 15 anos . Até onde sabe porém esta lei foi considerada inconstitucional e existe uma ação no ministério público para a abertura das portarias. Estamos no fio da navalha, lutando. Informa que a Porta do Sol é loteamento, nunca vai ser condomínio. Porque lugar que tem via pública não se torna condomínio. O único lugar que é condomínio é o clube de campo. Porque quem compra um imóvel na Porta do Sol, recebe uma parte ideal do clube. A Porta do Sol, nem pode ser chamada de loteamento fechado, por que não é. Diz que tem uma briga grande com o ministério público e com a justiça. E infelizmente até com a prefeitura. Quando foi presidente do executivo, foi muito amigo do Toninho Gemente. E sempre ia pleitear o que era pago em IPTU retornando para o loteamento. Na época o Toninho dizia que não tinha eleitores na Porta do Sol e que tinha muitos bairros carentes em Mairinque, e que não gastaria nada na Porta do Sol, porque não daria votos. Sugere que transfiram o título de eleitor para Mairinque para aumentar a quantidade de votos e até eleger um vereador. Carlos Augusto (C5F) pede para o Sr. Cleyton colocar a transparência do estatuto. Diz que estão querendo esconder o estatuto social, volta a falar sobre o artigo sétimo, que já havia sido comentado e a cobrança por lote. Levanta o volume da voz para comentar que prefere a cobrança por lote. A Sra Marli (I1R) diz que tem o lote a 10 anos, terminou agora a construção e depois de 10 anos é a primeira reunião que comparece. Acha que deve haver uma discussão de conceitos, para que se possa tomar decisão. Todos deveriam estar unidos. Ela percebe que há divisões e que está havendo confronto e não união. Acha que deve-se estudar melhor os prós e contras de cada proposta para amadurecer as idéias e não tomar a decisão por uma questão pessoal. Diz que é uma questão de equilíbrio emocional. Ela por exemplo acha que todos usufruem da Av. Do Sol, mas é uma opinião sua. Diz que tudo deve estar na ponta do lápis e que não se toma uma atitude intempestivamente. Pede união e que cada um defenda a sua opinião, mas não como inimigo. José Carlos Liberal (G4C) diz que o terreno ao lado da Avenida do Sol, não pertence a Suzano a mais de um ano. Hoje pertence a uma empresa que vai fazer um empreendimento ali. Quando a Suzano concordou em pagar a sua parte na Av. Do Sol, é porque ela iria usar a avenida. Informa que a Avenida do Sol começa na portaria 1 e termina próxima a portaria 2. E segundo ele, ela tem as mesmas características das demais ruas. Se fizer o calçamento de qualquer rua, precisa aprovar na Prefeitura e depois este asfaltamento é doado para a prefeitura. Então todas as ruas, segundo ele, são municipais. Ele diz que do Clube até a Portaria dois os moradores pagaram a pavimentação da testada e as áreas comuns foram rateadas. Segundo ele, José Carlos Liberal, o asfaltamento da Avenida do Sol irá valorizar para todos que estão na assembléia, o imóvel de "todo mundo". A dificuldade é que a "área comum" é grande. Ele diz que ele pessoalmente esteve na prefeitura, o Sr. Fernando também, acompanharam reuniões na camara municipal. A grande dificuldade é que para colocar qualquer verba no orçamento precisa de um vereador para fazer uma emenda. E isto é muito difícil. E a imagem que temos é que somos um condomínio rico. E o que gastam aqui dentro já é condizente com o recolhimento de IPTU. Já tiveram duas ou três reuniões com o prefeito, cobrando e estão tentando um crédito junto a caixa econômica. Acha que este trecho da Porta do Sol é tratado diferente do outro trecho e das demais ruas do residencial e que quem mora na Avenida do Sol



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

pagou a área comum das outras ruas também. Diz que não conseguem uma emenda e quando o Dr. Márcio Falou do valor que estava aprovado, se falou em R\$ 500.000,00 a um ou dois anos. Na sua opinião R\$ 500.000,00 não dá nem para começar aquele pedaço lá. E a verba nunca foi utilizada. Catherine (D2Q), informa que a duas semanas, esteve ela, a conselheira Lygia e o conselheiro Oscar com o prefeito de Mairinque. Estavam lá reclamando do comércio que foi aberto na capitação V. O que foi muito discutido a vários anos, na assembléia. Inclusive a ONG Bem-Te-Vi nasceu em relação a capitação V. Foram feitos vários movimentos pelo problema de ser o último recurso de capitação de água do condomínio. Estavam nesta última reunião com o prefeito e o jurídico da prefeitura. Ele disse que temos dinheiro do PAC já guardado para fazer a Avenida do Sol. Dinheiro da caixa econômica Federal. Os conselheiros Lygia e Oscar estão presentes para testemunhar. Diz que como é uma obra pública temos que pressionar o prefeito para fazer esta pavimentação. De qualquer maneira iremos pagar porque é dinheiro marcado. Ela acha que a Porta do Sol não tem condições técnicas para fazer. Há o problema de água pluvial. Vai ter que fazer as galerias. Como a Porta do Sol, sem conselho fiscal, sem engenheiro, como será feita esta pavimentação. Não é uma brincadeira. Propõe que seja feito um movimento junto a prefeitura e arrancar do prefeito esta pavimentação. Vamos pagar de qualquer maneira, pois será lançado um carnê. É dinheiro marcado. Não há como dizer que o prefeito não tem o dinheiro. E ele mesmo disse que é dinheiro do PAC. Jorge Ferreira (U8C), diz que no plano diretor 2009 foi solicitado R\$ 210.000,00, arrecadou-se R\$ 213.000,00 e investiu-se somente R\$ 73.000,00. Ou seja no plano diretor do ano passado tem R\$ 140.000,00 sobrando. Pergunta se este é o valor do R\$ 138.000,00 apresentado. Quanto a avenida do Sol, indo para a portaria 1, temos além da avenida do sol a Alvares de Azevedo como alternativa para a saída da Castelo Branco, que é a estrada Dona Catarina. Ele diz que ele mora lá e pagou a sua testada na integra. Na Castro Alves que é continuação da Alvares de Azevedo, tem uma fazenda que faz testada em boa parte. Este é um caso igual da avenida do Sol. Uma grande parte acessa a Castro Alves para ir para o Setor A, acessar a portaria 3, Escola, Mirante, capitação I e II e Hípica. Hoje não temos projeto para esta avenida. Ele gostaria que fosse melhor discutido e fosse incluído também porque tem uma testada. E mais para frente teremos que discutir este assunto de novo é agora é oportuno. No projeto da Avenida do Sol, gostaria de saber se esta disponível para qualquer proprietário, consultar quanto metros são, qual é essa área, quanto é o custo disso. Ele diz que existe muito questionamento sobre o asfaltamento e se sabe o porquê. Quer saber sobre as galerias. Diz ainda que este plano contempla reforma de portarias, mudança da portaria 1 por causa o retorno. Estamos aprovando uma construção de portaria que não se sabe nem onde vai ser e nem qual é o plano. Pergunta se tem um alvará para a execução, se foi consultado o meio ambiente. Luiz Henrique (G9T). Reclama que mora na Av. Do Sol, que é uma rede coletora e que passa em frente sua casa, ônibus, caminhão de entrega e quase todos passa lá, diz que é balela a prefeitura fazer alguma coisa, e gostaria que a prefeitura investisse no social dentro da Porta do Sol, Pergunta quem pagou as outras pavimentações feitas na Porta do Sol. E que se todos pagaram de outras vezes e desta vez todos não pagarem quer o seu dinheiro de volta. João Ambrozio (E1M), coloca como sugestão que se aprove o plano diretor, sujeito a apresentação de um projeto da diretoria e que fosse negociado individualmente o número de parcelas. Para permitir por exemplo planos de 12 ou 24 prestações. Cobra o lucro auferido na negociação de um empréstimo do plano diretor do ano passado. Sugere que este dinheiro seja utilizado no abatimento deste plano diretor. O Dr. Márcio Cammarosano, informa que já são 12:30 (portanto 2 horas e 30 minutos de reunião) e que seria o caso de estabelecer um limite de horário para duração da assembléia, sob pena de daqui a algum tempo termos o plenário demasiadamente esvaziado e portanto sem representatividade. O Sr. Fernando Mazzon, conselheiro, ex presidente do executivo. Diz que estiveram em uma reunião com o prefeito Denny, a respeito do recapeamento da avenida do Sol. E que antes das eleições municipais, eles



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

estiveram duas vezes com o Prefeito Denny e uma das vezes o prefeito veio pessoalmente no residencial. Depois de eleito estiveram duas vezes em audiência com ele na prefeitura de Mairinque reivindicando melhorias para o Residencial Porta do Sol, e foi pessoalmente junto com o diretor financeiro e um proprietário Sr. Álvaro, em três reuniões na camara municipal, solicitando que eles incluíssem alguma verba no orçamento de Mairinque para a Porta do Sol. E que lhe disseram que isso seria suicídio político para eles. Que não contassem com verba para a Porta do Sol. João Simões (C15) concorda que a Av. Do Sol esta ruim. Mas acha que quem mora na Av. Do Sol ainda é abençoado por Deus, pois tem Asfalto, reclama de sua rua, Pedro Alexandrino, que nem asfalto tem, e que sua piscina é só poeira e paga a mesma taxa de manutenção de outros. Reclama que não tem condições de moradia porque é muita poeira e sua esposa tem asma. O Dr. Márcio Cammarosano diz que em vista desta situação, a diretoria poderá rever as prioridades para atender os legítimos interesses dos proprietários. O Dr. Márcio Cammarosano diz que existe uma questão de ordem, no seu modo de entender de acordo com o artigo terceiro, alínea "a" do estatuto, para além de serviços de manutenção e conservação de áreas comuns faz-se necessário um acordo com o município porque a Avenida do Sol como todas as vias, é via pública, ainda que seja para uma aprovação da prefeitura quanto ao projeto e eventualmente até emprestar a sua colaboração para realizar a licitação e contratar uma empresa fiscalizando ela e a execução das obras, ainda que a APAPS decida pela execução das obras com contribuição a ser rateada entre os associados. Então põe em votação se devemos ir direto para a votação da proposta de plano diretor independentemente de uma prévia consulta e acerto com a necessária autorização da prefeitura ou não. Propõe que quem acha que a APAPS primeiro deve consultar a prefeitura erga o cartão verde e quem não achar que é necessário erga o cartão amarelo. O Sr. Luiz Henrique (G9T) defende que o entendimento com a prefeitura deva ser feito depois e que acha isto natural porque a rua pertence a prefeitura. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que conforme o estatuto, artigo terceiro alínea "a", o que for acordado com a prefeitura do município de Mairinque "Ad Referendum" do conselho deliberativo e assembléia geral, isto é, primeiro se traz o acordo com a prefeitura, depois se leva ao conselho e a assembléia porque "ad Referendum" significa isto. O Sr. Marcelo Pruano (J7R), presidente do conselho deliberativo, pergunta quais as diretrizes que vamos dar a diretoria ou a uma comissão para ir falar com a prefeitura sobre o asfalto. Porque se vamos mandar uma comissão lá temos que dar as diretrizes do acordo. Diz de forma impositiva: Gente vamos aprovar isto ai. O Dr. Márcio reloca a votação da questão de ordem, os favoráveis a questão de ordem levantam 41 cartões verdes e 39 cartões amarelo, segundo contagem visual do Sr. Ambrozio. Há um certo tumulto e alguns reclamam da contagem. Faz-se a mesma votação de outra forma, as pessoas entregam o cartão do votação para contagem. Desta vez conta-se 50 votos amarelos e 44 verdes. A questão de ordem é rejeitada. O Dr. Márcio Cammarosano diz que colocará os cinco itens do plano diretor em votação individual. O Sr. Felipe (L6C) pergunta se vai ser cobrado por associado ou por lote. Ele acha que deve ser por lote, acha descabido cobrar por associado. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que não tem na pauta previsão do retorno da discussão das cobranças por lote ou associado e o que é lote agregado ou não, informa que isto não foi colocado como pauta e que vai ser de acordo com o que foi aprovado em assembléias anteriores. O Sr. Carlos Augusto (C5F) diz que não há nenhuma duvida sobre isto. Segundo ele o estatuto define que a assembléia decida sobre quem como e quando vai dividir esta despesa. Acha que deve ser votado de forma preliminar se vai ser rateado por lote ou por associado. Dr. Edson (H2E) diz que tudo que é ilegal não produz efeito mesmo que aprovado por esta assembléia. O que foi aprovado de forma ilegal no passado vai ter que ser devolvido. Se aprovarem a cobrança por lote e não por associado, não vai produzir efeito porque é ilegal. Sr. Adauto Freitas (M9C), diz que estamos falando a muito tempo sobre o que é legal e é ilegal e que alguns artigos discutidos aqui disseram que era para ser cobrado por lote. Acha que se era feito de outra forma esta na hora de mudar e que cada um pague por o que ele tem.



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

Acha que aqueles que tem mais de um lote vão se beneficiar no futuro de uma vantagem . Diz que neste caso quem tem dinheiro para ter mais de um lote vai se locupletar aproveitando dos demais. O Dr. Márcio informa que o tempo dele acabou. O Sr. Adauto pede mais dez segundos, diz que todos falaram muito tempo inclusive o Dr. Márcio falou mais do que devia. Diz que é para cobrar de tudo mundo porque não estava sendo cobrado, na opinião dele era ilegal também não cobrar. O Dr. Márcio Cammarosano informa ao sr. Adauto que devemos respeitar o tempo estabelecido e que ele está equivocado quando diz que o presidente da assembleia não pode se manifestar, o que não pode é se manifestar da tribuna dando opinião pessoal, mas passando a presidência para a secretária pode. Paulo (A7M) , acha que é imoral e antiético não pagar por lote, acha que é uma sacanagem. Diz que deviam ter moral e assumir os custos de seus patrimônios, porque tem valorização no bem. Diz que poucos tem muitos lotes e que não são lindeiros. Alguns tem 10 lotes e paga um. Acha isto imoral. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que vai dar um esclarecimento de ordem estatutária. Informa que no artigo sétimo do estatuto, informa que são deveres dos associados , letra C: Pagar a APAPS nos prazos afixados uma taxa por lotes pelos serviços por ela prestados de manutenção e conservação previstos na letra a do artigo terceiro. Diz que o Dr. Edson tem razão juridicamente, a previsão de cobrança por lote é nos termos do artigo sétimo, alínea C. Cobrança por lote para taxa extra, plano diretor é no seu modo de entender ilegal e será inócua qual deliberação da assembleia neste sentido, salvo alteração do estatuto, porque do contrário poderia ser facultado a votação por lote e não por associado. Diz que é o que se passa em qualquer convenção de condomínio. Se a taxa é por unidade residencial, quem tem uma unidade tem 1 voto, quem tem 10 unidades tem 10 votos e na ausência de disposição estatutária dispondo de forma diferente só se cobra por lote nos termos do artigo sétimo, alínea C. A cobrança para qualquer outra verba por lote implicaria se legal fosse e não é, votação também por lote. Como isto não foi objeto de uma convocação específica e portanto não temos sequer condições de saber nesta assembleia quem é titular de mais de um lote ou não , ele não vai colocar para deliberação um item que não consta da pauta e que é contrária a proposta apresentada ao estatuto da APAPS. Diz que quem quiser faze-lo que assuma esta responsabilidade e não submeter esta questão a deliberação. O Sr. Fernando Mazzon (C3F) entende que o uso contínuo da palavra ilegalidade é uma forma de intimidar a assembleia. Segundo ele está no estatuto e consta da pauta, porque tem um critério de rateio. Ele acha que temos que votar o critério de rateio se é esse ou não. O Sr. Filipe (L6C), diz que também é advogado, e que não estar previsto não é ilegal. O Sr. Paulo (A7M), diz que se é ilegal e não pode ser votado e não se sabe quanto vai ser para cada um, propõe que todos votem contra e fique a votação para quando se acertar o estatuto. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que será feita a votação por itens do plano diretor e a cobrança será feita nos termos estatutários. Mieko (Z3N), comprou seu lote a 38 anos, na rua Cardeal, próximo ao mirante. Está esperando a regularização do seu lote lote que não tem escritura. Ainda está pagando os bloquetes. Diz que não tem mais para pagar e não precisa de luxo. O Sr; Paulo do mesmo lote, acha que a cobrança deve ser feita de forma isonômica. E que se na Álvares de Azevedo os proprietários pagaram na Av. Do Sol também deve ser feito assim. Diz ainda que a cobrança foi feita de forma arbitrária. Diz que a esposa dele fez um acordo para pagar os bloquetes e estão pagando até agora. Informa que não tem condições de gastar mais por mês. O Sr. Valdir (A9D), informa que no artigo 15 do estatuto diz que cada associado tem direito a apenas um voto, independentemente do número de lotes. Dra. Elza (E2G) diz que no estatuto a verba de segurança é decidida em assembleia, segundo o mesmo artigo sétimo, alínea d, e que não tem irregularidade nenhuma porque a assembleia é soberana para decidir qualquer coisa, mesmo porque nos casos omissos a assembleia pode votar e não tem nenhuma irregularidade e aquilo que é correto tem que ser visto e tem que ser feito para que a justiça seja feita. Diz que não é correto um pagar pelo investimento do outro e não é porque ela tem um lote ou outro tem dois ou três. As pessoas que tem dois ou três lotes tem que ter a consciência



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

de que o outro se pagar igual a ele vai estar pagando pelo investimento dele e que não é justo. Filipe (L6C) pede novamente que se decida se vai ser pago por lote ou por associado. O Dr. Márcio Cammarosano diz que pelo estatuto, quanto as verbas do plano direito, e sendo que cada associado tem direito a apenas um voto, o rateio há de ser feito por associado independentemente do número de lotes que tenha. Voto por associado, cobrança por associado. O atual diretor jurídico da APAPS compartilha desta opinião. Diz que não vai colocar em votação o que lhe parece contrário aos estatutos. Coloca em votação do plano diretor por itens pedindo que quem estiver a favor levante o cartão verde. É aberta uma discussão e o Dr. Márcio Cammarosano diz que recebeu a informação que tem gente com cartão a mais. Pede então que cada associado vote apenas com um voto independentemente dos lotes que tenha. Informa que a votação será feita erguendo a mão de um dos braços. O Sr. Fernando (C3F) contesta que a votação erguendo o braço não significa que quem esta votando é associado e pode ser qualquer um, ele propõe que se use o cartão. O Sr. Nelson (G9E) informa que na última apuração que foi feita com os cartões, teve gente que ficou com cartões a mais e usou na votação. Diz que muitas pessoas estão sem o cartão amarelo, e que o melhor é fazer a votação em papel por escrito porque vai ter irregularidade de qualquer jeito. O Sr. Ramon (Z3B) pergunta qual é o interesse de quem tem mais de um cartão, que se apresente e fale que está com dois cartões. O Sr. João Ambrósio (E1M) acha que devemos votar primeiramente o critério de cobrança. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que há uma sugestão que ele pegue o livro de presença e chame um por um os associados. Pede o livro e dois associados para ajudarem na apuração. O Sr. Renzo diz que se formos fazer a votação item a item desta forma na última votação teremos três pessoas na sala. O Dr. Márcio diz que a assembléia já está muito "rarefeita". Informa que já são 13:30 e vai fixar um tempo para terminar a assembleia. Propõe que continue a assembléia por mais 30 minutos e que vai para 4 horas de assembléia. Coloca em votação e a assembléia é fixada para terminar às 14 horas. O Sr. Nelson (G9E) sugere que seja chamado associado por associado e que ele diga sim ou não e desta forma não terá irregularidade na votação. Ele diz que se não der tempo não se vota tudo, mas o que se votar será correto e justo. Diz que a votação anterior foi feita com cartão e foi sua sugestão de colocar os votos em cima da mesa, mas infelizmente ao recolher os cartões de volta não teve controle e alguns agiram de má fé e ficaram com mais de um cartão. Desta forma não se pode fazer a mesma votação com cartão. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que a informação é que houve uma total perda de controle com relação aos cartões de votação e portanto a maneira mais segura é pela lista de presença. Como não há um acordo, a votação é feita levantando os braços, sem ter certeza se quem está votando é associado ou não. Pedindo primeiro os favoráveis que levantem o braço e depois os que não são favoráveis que façam o mesmo. O Item um, compra de dois veículos, é colocado em votação e aprovado visualmente, sem contagem dos votos. O Item dois é sobre as portárias. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que existe ainda uma discussão sobre onde a portaria 1 deve ficar em termos de distância da rodovia e está em discussão e pendente de licenciamento ambiental a execução do retorno pela via Oeste. E diz que antes que seja definido o projeto e obtido o licenciamento ambiental e executado um retorno pela Via Oeste, não temos condições de iniciar a construção ou reconstrução da portaria 1, porque não vamos saber exatamente onde vai ser localizada. Como o terreno é acidentado e próxima a área de proteção de manancial também a construção da portaria 1 vai depender de licença ambiental. O item 2 é aprovado da mesma forma que o item 1. O item 3, reforma das áreas do clube e drenagem é aprovado da mesma forma. O item 4 da eta é aprovado por grande maioria. Todos os outros itens são aprovados rapidamente da mesma forma que o primeiro item. O Dr. Márcio Cammarosano, passa a presidência a secretária para poder se manifestar. Informa que temos ainda dois itens importantíssimos da pauta, mas se manifesta para que não pare dúvida com relação a sua posição pessoal em quanto associado da APAPS e cidadão. Com absoluta imparcialidade enquanto na presidência dos trabalhos ele submeteu a



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

aprovação da assembléia aquilo que foi objeto de deliberação e de aprovação inclusive da pavimentação da avenida do sol. Para que não digam que ele não disse, isto estará registrado em ata, não como presidente da assembléia, mas como associado, ele vai questionar em juízo porque entende que isto é uma obra pública que precisa passar pelos caminhos mais competentes. Então fica registrado que ele reserva o direito de questionar perante qualquer fórum administrativo ou judicial a validade do que aqui acaba por ser decidido. **3) Discussão e deliberação para venda de lotes através de leilão de lotes em posse da APAPS.** O Sr. Renzo diz que estamos com uma assembleia extremamente fragilizada e com poucas pessoas, que esta é uma questão importante financeira e eticamente e a meia hora aprovada está praticamente vencida. Este item pede que se de uma resposta a pessoas, que são os lotes vendidos anteriormente. Acha que o item três ficar para outra assembléia não seria tão dramático. O Dr. Márcio Cammarosano em vista desta solicitação propõe uma inversão de pauta o que é aprovado. O item 3 fica para outra assembléia. **4) Discussão e deliberação para os lotes vendidos até dez. 2008 e autorização para transferência.** O Sr. Sérgio Benedetti, faz a exposição sobre os lotes vendidos que o quadro abaixo resume.

OUTORGA DE ESCRITURAS DOS LOTES VENDIDOS PELA AP APS						
LOTES VENDIDOS PELA APAPS						
LOTE	DATA DE ENTRADA	DATA DE VENDA	AVALIAÇÃO MÉDIA	DAÇÃO/ARREMATADA	VALOR DE VENDA	STATUS
A2Q	21/05/99	30/1 0/04	RS 24.000,00	RS 3.066,38	RS 24.000,00	Escritura pendente
A1Q	21/05/99	06/11/04	RS 18.000,00	R\$ 3.066,38	RS 24.000,00	Escritura pendente
M3O	11/12/01	22/09/04	RS 31.000,00	R\$ 20.889,42	R\$ 27.033,20	Escritura pendente
D7G	17/06/05	12/08/05	RS 17.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00	Escritura pendente
I3S	22/06/06	08/09/06	RS 20.000,00	R\$ 16.194,90	RS 20.000,00	Escritura pendente

O Sr. Aduino (M9C) defende a outorga, porque são dados passados e diz que imaginem que o comprador adquiriu na boa fé e passam vários anos e a APAPS não tem poderes para passar a escritura. Compara com a situação do UXZ. Diz que é uma questão de honrar o compromisso. Ele acha que se a diretoria fez certo ou errado fez em “nosso” nome. Acha que foi prescrito o direito de reverter a situação. Diz que agora é passar a escritura. O Dr. Márcio Cammarosano (D2Q), informa que na gestão anterior foram procedidas de forma ilegal venda de lotes pelo então presidente da APAPS, sem que em momento algum se tenha feito qualquer verificação da existência de boa ou de má fé, inclusive as irregularidades foram apontadas em um relatório que ensejaram a rejeição de contas da gestão anterior, porque as vendas foram realizadas em absoluto desrespeito aos estatutos e aos que já havia sido deliberado em assembleia geral. Não houve em rigor sequer avaliação dos lotes. Temos o processo aqui. A antiga administração obteve, excedendo poderes de mera administração, procuração daqueles que estavam “com a corda no pescoço”, e ela mesma promoveu a venda dos lotes. Nós temos laudos de avaliação. São praticamente dez lotes em que a imobiliária devendo apurar valor de mercado não apura valor de mercado nenhum e dá apenas um palpite. Sabemos que esses lotes foram sub-avaliados em rigor objeto de uma verdadeira ação entre amigos, o ex-presidente vendeu da



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

maneira que bem quis, não houve apresentação de envelopes lacrados com as respectivas propostas, não houve avaliação minimamente digna deste nome, e não obstante todos os apelos que foram feitos, mesmo porque rejeitadas as contas da diretoria executiva, nenhuma gestão, em 2009 com a mudança de diretoria, para apuração das irregularidades. Foram lotes sub avaliados, em que o mais adequado seria fazer uma correção de valores e devolver os valores para aqueles que o adquiriram e que não se sabe quantos o fizeram ou não de boa fé. Não houve autorização da assembleia, e portanto a assembleia geral que apreciou a matéria recusou aprovação para outorga das escrituras definitivas. Isto é algo portanto que deve ser pleiteado em juízo. E o judiciário afinal dirá se é o caso ou não de outorga de escritura. Não há prescrição ainda de ações para responsabilidade da gestão anterior, porque a nulidade das vendas é em caráter absoluto. Portanto esta assembleia rarefeita se aprovar a proposta da diretoria para autorizar outorga de escrituras definitivas de alienações absolutamente lesivas ao patrimônio da APAPS, estará contribuindo também para a instauração da impunidade. Se faz, se fez, é a teoria do fato consumado. Fica tudo por isto mesmo e ninguém acaba respondendo por nada. Portanto é o judiciário que apreciando os pleitos que decida quando e se deve ou não a APAPS outorgar as escrituras definitivas. Ou reembolsar aqueles que adquiriram pelo valor devidamente corrigido e aí sim propor para a Assembleia uma alienação e leilão que seja adequadamente realizado de forma limpa e honesta e não sorte a caracterizar improbidade administrativa consoante registrado em estatuto. O Sr. João Ambrozio (E1M) diz que respeita a opinião do Dr. Márcio, mas temos que ouvir a opinião da maioria, entregou uma análise dos lotes vendidos com avaliação e para ele não houve irregularidade. Pede para ouvir um adquirente de um lote para ouvir dele como foi feita a negociação. O Sr. Eduardo Paragio, que comprou o lote A2Q, diz que não conhece ninguém na assembleia, e que não participou de nenhuma chapa. Diz que recebeu uma oferta de uma imobiliária, e teve o cuidado de olhar outras imobiliárias para ter noção de custo de lote e ele estava adequado para o preço que lhe foi proposto de R\$ 24.000,00, mais os custos de corretagem. Firmou um contrato direto com a APAPS, não vai entrar na questão se o presidente ou a diretoria tinha poderes para fazer isto. Se houve dano a associação ela deve responsabilizar quem quer que seja. Foram cobertos os custos de débitos que ocorriam. A questão da legalidade fica a critério da associação. Firmou a compra e pagou regiliosamente inclusive as taxas de segurança e outros itens. Está a alguns anos pedindo que a APAPS lhe transfira a escritura. Concorda em gênero, número e grau. Se não é para ser aprovado que lhe devolvam o dinheiro que a APAPS já recebeu, já usou este dinheiro no caixa. Quer o seu dinheiro corrigido mais as taxas administrativas todas elas que sejam hoje. Pede para por em pauta que ou se aprova ou lhe seja devolvido todo o dinheiro imediatamente. Esta no limiar de entrar com uma ação contra a APAPS e fazem cinco anos que foi feito este processo. Pede uma solução. O Sr. Renzo (B7M) acha que a discussão da venda dos lotes, e ele não tem conhecimento necessário para dizer se foi de boa ou má fé, foi irregular porque não houve aprovação. O Sr. Renzo diz que esta irregularidade não foi de uma pessoa, ela foi da Diretoria, do conselho fiscal, do conselho diretor, e da própria assembleia, porque ninguém se manifestou contra. Ninguém disse nada. Cinco pessoas vieram até a APAPS e acreditando que é uma entidade séria, compraram o imóvel. Ele enquanto membro da APAPS se sente devedor. Acha que é imoral não passar a escritura, porque vendemos e "colocamos o dinheiro no bolso" e agora temos que passar a escritura ou ressarcir o prejuízo. Acha que o prejuízo não é só financeiro, porque se fosse com ele pediria também o ressarcimento moral. Isto tudo contra a pessoa jurídica da Porta do Sol, porque para provar que alguém como pessoa física é o responsável ilegal é difícil. O Dr. Márcio Cammarosano, diz que quem recusou a outorga e registro da escritura foi o próprio cartório em razão da ilegalidade. Respeita a posição do Sr. Renzo, mas que não foi trazido para aprovação em assembleia, e esta ignorou por completo o que a diretoria estava fazendo. O conselho fiscal não foi consultado. O conselho deliberativo também não foi consultado. O Sr. Renzo retifica que todas as instâncias não falharam por conivência e sim por omissão ou desconhecimento, mas falhou. O Dr. Márcio Cammarosano corrige que a falha foi da diretoria executiva, única e exclusivamente. O Sr.



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

Renzo insiste que então o nosso sistema de fiscalização falhou. O Dr. Márcio Cammarosano, sugere que seja feita a autorização da outorga da escritura definitiva com relação ao lote A2Q em primeiro lugar e depois do restante dos lotes da lista. É Colocada em votação, através da manifestação por braço levantado e é aprovado a outorga tanto para o lote A2Q como para os quatro lotes restantes vendidos na gestão anterior. Coloca em votação que a responsabilização quem agiu de forma dedimentosa ao patrimônio da APAPS sem incluir os adquirentes dos lotes. Foi aprovado da mesma forma. Como não havia mais tempo para continuar os trabalhos, o presidente deu por encerrada a assembléia, incumbindo a mim, secretária Maria Regina Alves de Oliveira, de redigir esta ata que ele, presidente, eu, secretária, damos como relato fiel dos trabalhos.

Mairinque, 14 de abril de 2010

Maria Regina A.de Oliveira, Sec.

Dr. Márcio Cammarosano, Pres.

Conforme previsto nos Estatutos Sociais, Artigo 19º, parágrafo único, a Assembléia Geral poderá autorizar a mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva Ata, delegando poderes a 10 (dez) associados presentes durante toda a reunião, para em seu nome, conferir, aprovar e assinar. Testemunhas presentes à Assembléia Geral Ordinária realizada em 21/02/2010:

Nome
Lote

Nome
Lote

Nome
Lote

Nome
Lote

Nome
Lote

Nome
Lote

Nome
Lote

Nome
Lote

Nome
Lote

Nome
Lote