



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 EXTRAORDINÁRIA DE 15 DE FEVEREIRO DE 2009

Com a participação de 144 (cento e quarenta e quatro) proprietários associados da APAPS que assinaram o livro de presença, realizou-se no dia 15 de fevereiro de 2009, em segunda chamada, 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 Extraordinária anual da APAPS, devidamente convocada nos termos estatutários. O Sr. José Roberto Fontana - D3P Presidente do Conselho Deliberativo, solicitou que algum dos presentes se apresentassem como candidato para presidir a Assembléia e outra para figurar como secretário. Para a função de presidente da Assembléia se candidataram os Senhores João D'Ambrósio lote E1M e Mario Carlos Fontes lote B8O. Os nomes foram submetidos à votação eo Sr. Mário Carlos Fontes venceu com ampla maioria de votos. Para exercer a função de secretário, apresentou-se apenas o Sr. Edson Pinto Barbosa, lote H2E, sem qualquer objeção dos presentes instalada a mesa diretiva da Assembléia Geral, o Sr. Mário Carlos Fontes agradeceu a votação e confiança e passou a dar algumas explicações sobre como se daria a conclusão da Assembléia, e se possível com a maior objetividade, passou a leitura da pauta da Assembléia ou seja: 1-Comunicações da Presidência do Conselho Deliberativo . 2-Comunicações da Presidência da Diretoria Executiva . 3-Discussão e deliberação de verba extra para cobrir déficit orçamentário . 4 -Assuntos gerais. Atendendo ao disposto no item I, passou a palavra ao Sr. Fontana lote D3P, Presidente do Conselho Deliberativo. O Sr. Fontana agradeceu a presença de todos e comclamou que todos sempre continuassem a comparecer às assembléias e passou a dar algumas informações, dentre elas que a Auditoria das contas de 2008, estão em desenvolvimento e em fase de conclusão pela empresa Martinelli e que está sendo programada uma Assembléia Geral para o 3º domingo de Abril, visando a divulgação do resultado e deliberação do apurado pela Auditoria. Informou,



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

ainda que na próxima revista informativa da APAPS, haverá uma coluna intitulada "Informações do Conselho" e pediu à todos que a lessem, pois conterà informações importantes. Informou que em 19/04 deverá ocorrer uma Assembléia Geral para dentre outros assuntos apresentação do "Plano Diretor Trienal" e possivelmente, o Relatório Final, referente à venda de lotes de proprietários da APAPS, realizada sem autorização pela Administração anterior. E assim terminou sua fala, agradecendo a atenção de todos. O Sr. Mário Fontes, presidente da mesa, questionou os presentes se havia alguma pergunta sobre o que foi dito pelo Sr. Fontana, como não houve qualquer manifestação dos presentes, passou ao item 2 da pauta: "Comunicação da Presidência da Diretoria Executiva", passando a palavra ao Sr. Fernando Mazzon - C3F, que após os cumprimentos de praxe iniciou sua explanação sobre a situação da APAPS, tendo como suporte, um telão onde eram reproduzidos slides sobre o que era falado. Este iniciou dizendo que era uma alegria muito grande estar ali, na 1º Assembléia de 2009. Agradecendo a confiança e os votos da Chapa Transparência nas últimas eleições de 16/11/08, esclarecendo que está se dedicando e se empenhando ao máximo nos trabalhos em prol da Porta do Sol, com muito entusiasmo, muita dedicação, com muita vontade e com muita determinação. Esclareceu que todos os comentários que seriam feitos, foram embasados unicamente em fatos, sem qualquer conotação política, ou vínculo com pessoas, nosso olhar é nossas preocupações e estão voltadas para a frente. O nosso entendimento é o de que a partir de uma realidade atual, de uma fotografia do momento, nós vamos iniciar nossa caminhada em direção à um futuro muito melhor para nossa Porta do Sol. Disse que gostaria de iniciar com um breve resumo do que foi feito nos primeiros 45 dias de gestão. Passadas as eleições de 16/11, imediatamente foi montada uma equipe de transição para poder ter um 1º contato com a realidade, administrativa, operacional e financeira do nosso residencial. Neste 1º contato nós detectamos que havia um desequilíbrio financeiro muito grave, ocasionando por deficits mensais que vinham ocorrendo e pelo volume de dívidas existentes. Já no mês de dezembro a equipe já começou a trabalhar nas formas de otimização e racionalização de custos definimos um controle rigoroso do processo de compras que já à partir do mês de janeiro aplicou um verdadeiro torniquete, garnote, neste processo e efetuamos toda uma revisão e uma análise de todos os contratos existentes, isto em termos globais. O que nós encontramos no mês de janeiro, quando tomamos posse, primeira preocupação: montagem de um "fluxo de caixa" para poder enxergar,



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

financeiramente, o que vinha pela frente. Ao montar este fluxo de caixa foi possível detectar um "estouro" de caixa no montante de R\$ 145.000,00 e isto não foi nada difícil de perceber pois, logo no dia 10/01, nós nos defrontamos com a realidade de que não existia nenhum dinheiro em nosso caixa e tínhamos dívidas / compromissos à serem pagos no montante de R\$ 145.000,00. De onde surgiu este caixa negativo? Do uso de receitas antecipadas no mês de dezembro para saldar compromissos do mês de dezembro, ou seja, mensalidades, que venciam no dia 05/01, 25% delas foram pagas no final do mês de dezembro, valor R\$ 117.000,00. Das mensalidades previstas para o mês de janeiro que giravam em torno de R\$ 455.000,00, só foram efetivamente pagas em janeiro, R\$ 339.000,00. Estes R\$ 117.000,00 que foram pagos no mês de dezembro, foram utilizados no dia 30/12 para pagar compromissos vencidos e um saldo de uma dívida bancária de R\$ 72.100,00. Qual foi a consequência deste fato? Nós fomos obrigados a negociar com fornecedores, atrasando pagamentos e obrigações para um prazo entre 15 e 30 dias. Outra constatação que foi feita: As dívidas existentes i INSS, a apropriação indébita encontra-se em R\$ 620.000,00. Setores U,X, e Z, o que significa isto? Que os valores que foram pagos pelos proprietários destes setores para regularização, foram consumidos pelo caixa negativo! A mesma coisa aconteceu com a rua Tobias Barreto. Os proprietários pagaram pela pavimentação com bloquetes, o que não foi feito e o dinheiro também foi consumido pelo caixa negativo. O caixa negativo de R\$ 145.000,00, detectado no mês de janeiro e mais uma dívida junto ao INSS, isto da própria APAPS que foi parcelada em 12 vezes, daqueles R\$ 136.000,00 do INSS e ISS, tem mais R\$ 90.000,00 que vão vencer no ano de 2010. Como isto surgiu? Isto surgiu devido à um desequilíbrio estrutural orçamentário, ou seja, despesas maiores que receitas, ao longo de um determinado período de tempo. O que era previsível. Qualquer um sabe: num primeiro momento deixa-se de pagar obrigações, atrasa-se fornecedores, a situação se agrava, começa-se lançar mão de recursos de terceiros, se agrava mais ainda! Deixa-se de recolher o INSS retido na fonte! Resultado: R\$ 1.025.000,00 em dívidas que precisam ser liquidadas! Existe, ainda um conjunto que eu nomeio de "potencial pendente": Processos trabalhistas que encontram-se em trâmite na justiça ; que totalizam R\$ 240.000,00; uma ação judicial de cobrança de honorários advocatícios, movida pela Gaiofato Advogados, em função de as ações que encontravam-se sob seu patrocínio, terem sido incorretamente transferidas para outro escritório de Advocacia, está ação encontra-se em R\$ 500.000,00, já perdemos 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

primeira instância e fomos condenados a fazer um depósito em juízo no valor de R\$ 51.000,00. E temos, ainda, o problema dos lotes que foram vendidos sem autorização da Assembléia. Caso não seja autorizada a venda com a consequente lavratura da escritura de transmissão de propriedade, a APAPS deverá devolver aos compradores, os valores por eles pago pelos lotes, sendo o montante no valor de R\$ 140.000,00 (nominal). Bem, a situação encontrada em janeiro/09, portanto, era esta! E ela exigia que ações fossem implementadas urgentemente, para que se conseguisse, de imediato, um equilíbrio orçamentário. Era uma condição "Sine qua Non" de sobrevivência. O que foi então que nós fizemos logo neste início do mês de janeiro: No dia 12/01, rescindimos o contrato com a Engever. A Engever era a empresa que fazia a varreção de ruas e cortes de gramas / roçagem de matos R\$ 35.000,00 por mês, sendo por ano R\$ 420.000,00. No mês de janeiro voltamos à fazer tais serviços com nosso próprio pessoal, roçamos R\$ 43.000m², o contrato com a Engever previa 40.000m², ou seja, obtivemos um redução de custos da ordem de R\$ 300.000,00, por ano. Rescindimos o contrato com a Telecon, que é uma subsidiária da telefônica. Este contrato previa a integração das portarias. Para surpresa nossa, quando fomos verificar nas portarias como é que este sistema funcionava, descobrimos que ele, simplesmente, nunca funcionou! Não estava em operação! A telefônica revelou ser incapaz de coloca-lo em atividade! O contrato, como dito, foi rescindido, R\$ 70.000,00 por ano! E ingressamos com uma ação contra a telefônica, visando reaver o valor que foi pago. Revisamos e renegociamos o contrato com a empresa de Segurança! Conseguimos uma redução de R\$ 240.000,00 por ano! Percentualmente 14,5% de redução! Reduzimos a quantidade de de veículos locados, menos 3 veículos, e uma economia de R\$ 34.000,00 por ano! Somente este conjunto de ações / reduções totalizam, aproximadamente, R\$ 700.000,00 por ano, ou 12% do orçamento ou o equivalente as despesas de um mês da APAPS! Adotamos também outras medidas que exigiam urgência em suas implementações, dentre elas, a presença diária da diretoria! Acompanhando as rotinas administrativas, operacionais e financeiras! Foi feita a renegociação total do setor de manutenção, recuperação de equipamentos e veículos limpeza do galpão, guarda ferramentas, estoque de peças. Conseguimos um local no galpão para guardar o caminhão de bombeiros que ficava ao relento. Implementamos uma forte ação anti furto de água! A sensação de impunidade não pode continuar em nosso residencial. Para cada 100litros de água que são tratados, com significativas despesas com energia elétrica,



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

produtos químicos e pessoal especializado; 38 litros são desperdiçados / desaparecem, ou por ação de furtos, ou por vazamentos na rede! Em uma semana detectamos 5 "gatos", (ligação clandestinas), tendo sido lavrados os competentes " Boletins de Ocorrência", internos, sendo que, em um doa casos houve necessidade da presença da Policia. Desativamos o canil, pois, todos os questionamentos que fizemos, acêrca da necessidade de um canil no Residencial Porta do Sol, não tiveram respostas satisfatórias / convincentes. Tal desativação propiciou uma redução de despesas diretas da ordem de R\$ 1.200.00 por mês, mais o correspondente à um vigilante e um veículo! Passamos a fazer constar no boleto mensal a mensagem relativa à eventuais atrasos do pagamento; " constam débitos pendentes". Passamos a implementar uma intensa ação sobre os inadimplentes, visando o acerto amigável. Os acordos passaram a ser minusciosamente discriminados, sendo exigido as assinaturas do Presidente da Diretoria Executiva e do Diretor Financeiro. Agilizamos o processo de cobrança. O critério utilizado pela administração anterior, previa que no 31º dia de atraso, o caso era encaminhado ao escritório de advocacia. Ato contínuo, quando o proprietário fosse pagar, já no 32º dia, incorria no pagamento de 10% de multa. A partir de agora nos passamos à enviar uma carta aviso no 5º dia de atraso, 30º dia outra, e no 35º dia, corta-se o fornecimento de água, somente no 90º dia envia-se o caso à um escritório de advocacia para as providências cabíveis, inclusive ação judicial. Esta sistemática resultou à APAPS, no mês de janeiro, 251 acordos Amigáveis, sendo 9 deles de montante considerável. Todas essas ações acabaram influenciando o orçamento de 2009 da APAPS. Conforme promessa de campanha buscamos atingir o necessário equilíbrio orçamentário, e com estas ações, posso afirmar, com absoluta certeza e profunda convicção que os números apresentados refletem a realidade, assim sendo, convictamente, no ano de 2009 não haverá qualquer reajuste de taxa associativas. Conseguimos o equilíbrio orçamentário e ele será mantido. Não haverá reajuste pelo m³ de água! Os mesmos preços que foram praticados em 2008 serão em 2009. Lembre-sem que em 2008 nós pagamos uma "Verba Extra". Conclamo a que todos reflitam sobre a situação apresentada pois, ela é imutável! Existe uma dívida de R\$ 1.025.000.00 que tem de ser paga! Qualquer que seja a decisão dos senhores, há de ser contemplada a solução desta dívida! A situação atual e futura da APAPS. E isto que está em jogo hoje! É o futuro do nosso Residencial! E eu peço por favor, á cada um dos senhores, que reflita. Nós nos propomos á um trabalho decente, honesto, honrado, estamos dispostos à



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

ajudar e contribuir para o futuro do Residencial, esta é nossa proposta e precisamos que os senhores compreendam isto e nos ajudem a conseguir estes resultados. E assim, terminou e agradeceu, tendo sido aplaudido pela maioria dos presentes. O Presidente da mesa de posse da palavra passou então ao **3º item da pauta**, tendo sido passada a palavra ao Diretor Financeiro Sr. Carlos Augusto lote C5F o qual completou as informações do Sr. Fernando. Passou a explicar as causas do desequilíbrio orçamentário / financeiro, suas consequências e a necessidade da verba extraordinária em discussão. O primeiro aspecto salientado foi a inexistência de um orçamento limitado. Existe um orçamento geral o qual não é específico para cada área. Informou que já foi disponibilizado na Internet um orçamento por área. Ressaltou, mais uma vez, que o volume de despesas era muito maior que os das receitas e, por existir um limitador, acabou por ser gerado o déficit orçamentário atual. As despesas eram realizadas sem qualquer lastro ou provisão! A conta à pagar chegava no financeiro após o fato consumado, e, como havia arrecadação insuficiente, chegamos à uma situação em janeiro/09, de existir R\$ 145.000,00 em cheques emitidos e nenhum dinheiro em caixa, para poder honrar. As consequências: Primeiro despesas com juros vez que se "entra" no cheque especial, falta de pontualidade no pagamento das despesas, e consequentemente dificuldade na negociação de preços. Quando se vai comprar e se é pontual no pagamento tem-se um determinado preço, se é para pagar "quando deus quiser" o preço é outro! Então acaba-se gerando um sistema perverso, onde para tentar resolver utiliza-se valores relativos ao mês seguinte. Faz antecipação de fluxo de caixa, assim é reduzido a receita financeira. Vamos imaginar que a APAPS nascesse hoje, Cada um de nós forneceria um determinado valor para financiar a APAPS. Seriam contratados funcionários, contrataríamos serviços, compraríamos produtos faturados. Quando nós chagássemos ao final do 1º mês nós teríamos em caixa, um mês de arrecadação e teríamos, também a receita financeira deste valor que estava estocado. Só a partir de então passaríamos à pagar salários, serviços e produtos adquiridos. Nós perdemos isto quando avançamos na antecipação de receita. Começamos à pagar juros, pois "entramos" no cheque especial e, também, pagamos juros aos fornecedores em função do atraso no pagamento. Aumentam os preços contratados e isto acaba por originar uma diminuição da capacidade de ação da APAPS. Ela para de agir! A Avenida do Sol vira uma porcaria! A manutenção fica difícil! O serviço de vigilância precisa ser reduzido ao extremo. E isto gera uma insatisfação do associado! É lógico! os serviços ficam ruins, ele fica insatisfeito.



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

Associado insatisfeito significa aumento de inadimplência. E, aí o sistema se retro se alimenta! Então, a consequência disto é um futuro muito negro para a Porta do Sol. As projeções são implementadas, segundo as previsões de receitas. As despesas orçamentárias ficam limitadas à projeção de receitas. Isto é ponto pacífico! Está na resolução aprovada pelo conselho deliberativo e trata do orçamento deste ano. Já encontra-se na internet e será divulgado no informativo Porta do Sol. A projeção do fluxo de caixa passará a ser anual, ou seja, a partir do orçamento aprovado, ele deverá ser detalhado mês a mês e, as despesas e receitas nele projetadas. Todas as despesas serão provisionadas neste fluxo de caixa. Nós fizemos um programa anual de compras e contratações e ele está embutido neste fluxo de caixa, que é coincidente com o orçamento, portanto, nenhuma despesa é realizada sem que haja seu lastro / provisão. Existe uma dívida, como foi mencionado, o que é a parte mais dolorosa, o caixa negativo, INSS, setores U,X e Z, Rua Tobias Barreto e a dívida parcelada totalizando R\$1.025.000,00, que propomos para solução a qual foi aprovada pelo conselho: O lote Principal de R\$ 91,00 e 9 parcelas iguais e sucessivas de R\$ 61,00. O lote agregado: 1º parcela de R\$ 32,76 e 9 parcelas de R\$ 22,04. Porque 9 parcelas? Porque os Estatutos Sociais prevem a anualidade do orçamento! E o que se discute aqui é o orçamento deste ano! E, assim, encerrou sua explanação e agradeceu a atenção. O Presidente da mesa Sr. Mário Fontes, deu início então à etapa de questionamentos. O primeiro que pediu a palavra foi o Sr. João Luiz Dias lote H1Y, e fez 8 perguntas: 1- O que significa lote agregado? Lote principal? 2- Porque lote agregado paga menos que o principal? 3- Está sistemática se deu por sugestão da atual Diretoria? 4- Há quanto tempo está prática vem sendo adotada? E baseada em qual instrumento legal? 5 - Se vimos pagando uma parcela extra até bem pouco tempo, porque a nova Direção da APAPS vem solicitar mais dinheiro? O que foi feito com a verba anterior? 6 - O que o conselho Fiscal da gestão anterior tem a dizer sobre isto? 7- Quais ações que foram e/ou estão sendo implementadas pela direção da APAPS com relação à indevida / irregular alienação de lotes de proprietários da APAPS, ocorridas entre 2004 e 2006? 8 - Quais as efetivas providências desencadeadas pela direção atual e anterior da APAPS para apurar responsabilidades por todos os acontecimentos que vem ocorrendo na Administração da APAPS há muito tempo? Concluiu dizendo que ficou muito satisfeito com uma frase dita pelo Sr. Fernando em sua exposição "A sanção de impunidade não pode continuar em nosso Residencial". O segundo a pedir a palavra foi o Sr. Fernando lote D5D, o



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

qual iniciou dizendo que ratificava as 8 perguntas apresentadas pelo Sr. João Luiz Dias e o parabenizou! Disse que o ano passado, o presente e o futuro é o mesmo rosário e, discorreu sobre a importância do Conselho Fiscal, que tem como prerrogativas analisar, aprovar ou rejeitar as contas. Perguntou: Porque não se confere mensalmente, as contas, visando a imediata adoção de medidas corretivas cabíveis, visando, assim, evitar que chegue o nível que chegou. Um calhamaço que ninguém entende nada. Porque a administração não envia mensalmente aos associados o balancete, para assim evitar surpresas como esta? Eu não votei na chapa do Fernando mas não gostaria de estar na pele dele. Quem deveria estar aqui, prestando contas são os dirigentes da gestão anterior. Finalizando disse que o conselho fiscal, deveria atuar fiscalizando as contas mensalmente e desejou ao Sr. Fernando uma profícia gestão, ressaltando que todos devem colaborar para que isto ocorra. O terceiro a formular questões foi o Sr. João D'Ambrósio lote E1M, iniciou dizendo que integrou o Conselho Deliberativo na gestão passada, entretanto, apoia integralmente o Sr. Fernando Mazzon. Sugeriu que o assunto "lote agregado" fosse discutido numa Assembléia específica. Propôs que o rateio ocorresse por lote. Lembrou que existem "lotes agregados" que não são lindeiros. Em função de já haver 10 questões formuladas o Presidente da mesa, Sr. Mário Fontes, sugeriu que as mesmas fossem respondidas e, posteriormente, abrir-se oportunidade para mais questionamentos. 1º Pergunta: O que significa lote agregado? Lote principal? O Sr. Carlos Augusto, Diretor Financeiro, assim respondeu: lote agregado surgiu de um conceito onde possuidor de um lote decide comprar o lote do lado. Então não seria justo que por ter uma chácara ampliada fossem pagas, integralmente, todas as taxas associativas. Nasceu assim o conceito, salientando, entretanto que não encontrou tal disposição em qualquer documento. O senhor Mário Fontes pediu então a palavra para complementar a resposta, vez que a situação do "lotes agregados" remonta aos idos da "criação" da APAPS, ou seja, há mais de 20 anos. Na formação do residencial Porta do Sol, a situação era muito difícil e eu, particularmente criei uma campanha de incentivo à compra do lote existente ao lado (lindeiro). E, como existia o entendimento de que em função desta aquisição não haveria aumento de utilização do clube. Assim, chegou-se a conclusão que os lotes pagariam por testada (taxa de manutenção), mas o clube seria pago apenas uma vez. Nesta época nem havia segurança. Assim que houve necessidade de uma segurança, adotou-se o mesmo critério, ou seja, se o associado possui apenas uma casa independente da quantidade de lotes deve pagar apenas



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

uma cota de segurança. Portanto, há mais de 20 anos, ficou decidido que haveriam as seguintes taxas: A taxa de manutenção seria cobrada, integralmente por lote. As taxas relativas ao clube e segurança seriam cobradas apenas uma vez, independentemente da quantidade de lotes que o associado possuísse! E isto foi praticado até o ano passado. Houve realmente um desvio no conceito, "lote agregado" vez que, como dito, no conceito inicial o mesmo era lindeiro, e posteriormente, houve o entendimento de que, mesmo não sendo lindeiro porém pertencente a um mesmo associado, o lote poderia inserir-se no conceito de "lote agregado" e pagar apenas a taxa de manutenção. E finalizou dizendo que, se o lote for lindeiro, e ou não se localize na mesma rua ele não concorda que seja aplicado o conceito de "lote agregado". Passou a pergunta 2: Porque lote agregado paga menos que o principal? O Sr. Carlos Augusto, principiou dizendo que entendia que tal resposta já havia sido dada, entretanto completou, lembrando o conceito inicial, ou seja, que por ser agregado, de propriedade de um mesmo associado, não haveria sentido ser cobrada taxa de clube e de segurança mais de vez. Pergunta 3: Está sistemática se deu por sugestão da atual Diretoria? O Sr. Carlos Augusto respondeu que não, esclarecendo, inclusive, ser contrário à esta sistemática. Pergunta 4: Há quanto tempo está prática vem sendo adotada? E baseada em qual instrumento legal? O próprio Presidente da mesa, Sr. Mário Fontes, principiou a resposta, dizendo que já havia respondido tal questão em seu pronunciamento anterior, e completou lembrando que a sistemática já existe há mais de 20 anos. O Sr. Afonso Moraes lote O2M, neste momento fez um aparte que a decisão sobre cobranças de lotes agregados se deu em 1982, portanto, há 27 anos. Principiou-se uma discussão, onde foi perguntado qual documento existia sobre a sistemática de cobrança de "lote agregado", qual documento dava suporte à tal sistemática. O senhor Mário Fontes, presidente da mesa, voltou a ressaltar que a sistemática foi definida / decidida nos idos de 1982, portanto, há 27 anos, já tendo sido incorporada no denominado " Usos e Costumes" e, complementou a explicação dizendo que no início do loteamento que o administrava eram as incorporadas primeiramente a LUTFALLA, depois a CHARLY e nas assembléias, eles possuíam quantidade de votos proporcional à sua quantidade de lotes, assim sendo, em todas as assembléias os associados não venciam nada, prevalecendo sempre, os interesses dos incorporadores, vez que possuíam maioria de votos. Durante uma das reformas dos Estatutos Sociais, foi criada a seguinte regra: "Não importa o numero de lotes que o associado possua, ele terá direito há



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

apenas 1 voto". Devido a esta decisão conseguiu-se derrubar o monopólio das incorporadoras. O Sr. Márcio Cammarosano lote D1Q, neste momento solicitou a palavra, esclarecendo que iria complementar as explicações com bases extritamente jurídicas, em virtude de sua formação profissional. Não há disposição estatutária alguma instituído esta sistemática de cobrança. Está matéria já foi objeto de muita discussão em assembléias anteriores. Em termos extritamente jurídico, como não existe nenhuma disposição a este respeito nos Estatutos Sociais, há mais de 20 anos fixou-se o entendimento, de que como o direito de voto seria por associado, o pagamento das taxas associativas se daria, igualmente, "por associado". Só que alguns dos serviços prestados pela APAPS, também incidem sobre todos os lotes que o associado possua. Assim, naquela ocasião, definiu que o associado pagaria pelo único lote a "taxa cheia", mas para cada outro lote que ele possuir, deverá pagar a "taxa de manutenção", ou seja, um meio-termo. Não é que para cada lote adicional não se paga nada, apenas não se paga tudo, mais sim paga-se parte da taxa associativa. Uma das razões é pelo que disse o presidente Mário Fontes, é porque embora alguém possa ter 2 ou 3 lotes juntos se é uma família que frequenta o clube e portanto, a taxa de manutenção do clube deverá ser repartido por associado e não por número de lotes. De qualquer forma, como este é um sistema que jamais havia sido contestado formalmente por ninguém nos últimos 27 anos, integrou-se aos "Usos e Costumes" e portanto, é uma prática que do ponto de vista jurídico vale e é obrigatório, sendo esta regra a ser observada. Esta sistemática de cobrança foi objeto de muita discussão pelo conselho anterior, tendo sido consensado que a forma mais justa de cobrança das taxas associativas, talvez fosse por metro quadrado, vez que há um único associado que possui um lote com 30.000m² e há um associado que possui 2 ou 3 lotes que no total não chegam a 15.000m². O conselho deliberativo que tem competência para deliberar previamente e sobre alteração de Estatutos Sociais, aprovou o critério, ou seja, cobrança das taxas associativas por metro quadrado. Só que não foi possível chegar-se a fórmula a ser aplicada para apuração do valor a ser cobrado, restando definir tal questão. Após resolvida esta questão, o assunto deverá ser discutido em Assembléia específica para alteração de Estatuto Social. Enquanto isto não ocorrer o que prevalece, como juridicamente válida, é esta tradição, os "usos e costumes", que também são fonte de direito, quando a lei for omissa. Foi com base neste entendimento que o conselho deliberativo, aprovou, por unanimidade, a proposta de rateio, ora apresentada pela Diretoria. O Sr. João Luiz Dias, lote



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

H1Y, solicitou a palavra e perguntou quantos lotes existem no residencial. No que foi respondido pelo Sr. Fernando que existem 1.850 lotes pagantes. Ai então, o Sr. Dias, perguntou quantos são agregados. No que foi respondido, 400 lotes. Sendo que 170 associados possuem lotes agregados. Pergunta 5: Se até pouco tempo estávamos pagando uma verba extra, porque a atual Diretoria vem requerer mais dinheiro? O Sr. Fernando Mazzon, respondeu, dizendo que esta verba, que consistiu de 10 parcelas de R\$27,00 foi aprovada em Assembléia, para quitação de empréstimos bancários, e isto foi feito! Pergunta 6: O que o Conselho Fiscal da gestão anterior tem a dizer sobre isto? O Sr. Fontana lote D3P, respondeu que o Conselho Fiscal fez o que lhe cabia, que compareceu à todas as Assembléias e apresentou relatórios apontando as dívidas e inconsistências existentes, inclusive a apropriação indébita e sugerimos a reprovação das contas, o que acabou efetivamente acontecendo. Pergunta 7: Quais ações que foram e/ou estão sendo implementadas pela direção da APAPS com relação à indevida / irregular alienação de lotes de proprietários da APAPS, ocorridas entre 2004 e 2006? O Sr. Fernando Mazzon respondeu que aguarda definição por parte do Conselho Deliberativo. O Sr. Márcio Cammarosano pediu a palavra para complementar a resposta, informando que os lotes de propriedades da APAPS que foram indevidamente alienados no ano de 2006, foram objetos de aprofundada análise de sua parte, vez que era Presidente do Conselho Deliberativo à época das vendas, tendo realizado um pormenorizado relatório, onde conclui que tais vendas foram ilegais / inválidas. Tal entendimento foi apresentado na Assembléia Geral para deliberação das contas do exercício de 2006, tendo tais contas sido rejeitadas pela Assembléia. Informou que fará a entrega formal do relatório final por ele elaborado sobre este assunto, ao atual Presidente do Conselho Deliberativo, no prazo máximo de 10 dias. Concluiu dizendo que, no seu entender às alienações dos lotes de propriedade da APAPS, ocorreram de forma ilegal e que vislumbrava o caso de improbidade administrativa. Esclareceu que em seu relatório constaria as sugestões das providências jurídicas à serem adotadas pela APAPS. Pergunta 8: Quais as efetivas providências desencadeadas pela direção atual e anterior da APAPS para apurar responsabilidades por todos os acontecimentos que vem ocorrendo na Administração da APAPS há muito tempo? O Sr. Fernando Mazzon, respondeu que a Diretoria Executiva compete administrar a APAPS, sob a ótica operacional, administrativa e financeira. Se o Conselho Deliberativo e/ou Assembléia, determinassem as ações que devemos adotar,



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

assim o faremos! O Presidente da mesa, Sr. Mário Fontes, colocou, então a proposta do Sr. Fernando Lote C3F, sobre as análises mensais das contas, pelo Conselho Fiscal, e o envio de balancetes, mensalmente aos associados. O Senhor Fernando Mazzon, então, respondeu que a transparência era uma promessa de campanha e que irá, sim, efetuar uma prestação de contas mensalmente de todos os atos desenvolvidos pela Administração. Informando que já se encontra no "Site" da APAPS o orçamento desta gestão. Senhor Tadeu lote Z2K, perguntou se a redução de 3 veículos da segurança não comprometeria a qualidade dos serviços. O Senhor Fernando Mazzon, respondeu que não. Não houve comprometimento da qualidade dos serviços de segurança, visto que, um dos veículos era de uso exclusivo do ex-presidente da Diretoria Executiva da APAPS, outro era utilizado pelo gerente de segurança e o terceiro, era utilizado pelo canil. Além de não ter sido comprometida, a qualidade da segurança está muito maior que antes. O Sr. Nelson de Oliveira lote Z1A, pediu a palavra e desejou sucesso à ambos os Presidentes (Conselho e Diretoria Executiva) e questionou: O valor de R\$ 94.000,00, relativo à regularização dos setores U,X e Z, que é de propriedade dos associados daqueles setores não pertencendo portanto à APAPS. Quem autorizou seu uso? Se não houve autorização dos membros da comissão trata-se de apropriação indébita. E perguntou diretamente ao Sr. Artimário Beltrame : O senhor autorizou a utilização deste dinheiro para fins alheios? Este dinheiro realmente não se encontra em caixa? O senhor Artimário Beltrame lote X9L, então respondeu que é integrante da "Comissão de Regularização dos lotes U,X e Z" e que não houve autorização nenhuma para Diretoria da APAPS, utilizasse o valor destinado à regularização para outros fins. Esta verba é acompanhada mensalmente por nós, através de relatórios apresentados pela Diretoria da APAPS, entretanto, é impossível saber se esta verba é virtual ou não, sendo certo, porém, que é nossa! O Sr. Fernando Mazzon, voltou à explicar que este valor foi sim consumido pela Diretoria anterior, para pagamento de seus compromissos, inexistindo fisicamente. O Senhor Mário Fontes, observou, então que face ao desvio de utilidade o valor arrecadado, com vistas à regularização dos setores U,X,Z tal fato configura-se "apropriação indébito" sendo portanto caso de polícia. O Sr. João D'Ambrosio perguntou qual o montante da verba de acertos jurídicos e/ou amigáveis previstos até março/09. O Sr. Fernando Mazzon, respondeu então o valor previsto de acertos jurídicos e amigáveis para 2009 é no montante de R\$ 1.026.000,00. O Sr. Marcelo Pruano lote J7L, pediu a palavra e observou que há muito tempo não via tanta



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

transparência na apresentação dos números, e que a sistemática de cobrança de verba extra que ora se discute foi objeto de discussão e aprovação pelo Conselho Deliberativo, o qual é representante dos associados da APAPS, lembrando que devemos "olhar para frente". Sra. Célia, lote I8J, pediu a palavra e disse que a dívida existe e inconteste e, portanto, tem de ser paga, não importando a sistemática de cobrança, sendo certo, porém, que os responsáveis pelo uso indevido dos valores, devem ser rigorosa e exemplarmente punidos, visando, inclusive reaver o nosso dinheiro! Encerrou dizendo que a Administração anterior não honrou a confiança que nós depositamos neles. Luiz Felipe lote F9K, solicitou a palavra e lembrou que a assembléia é livre e soberana e que, independentemente da forma de cobrança que está sendo proposta pela Diretoria, a assembléia pode modifica-la. E sugeriu, que o rateio fosse efetuado pela quantidade de lotes. O Sr. Eder Flávio Rede, lote G3M, solicitou a palavra mencionando que o Sr. Fernando Mazzon, havia dito que a perda de água encontra-se em 38% e perguntou: 1- Qual providência foi adotada para redução desta perda? Disse entender ser prematura a cobrança de verba extra em 10 parcelas, vez que ainda não há um claro quadro da situação e o que será possível fazer para redução de despesas e encaminhou uma proposta no sentido de que fossem cobrados 1 parcela de R\$91,00 e 5 parcelas de R\$ 61,00, e somente após este período, se a Diretoria entender necessário, pleito as demais parcelas. O Sr. Paulo Sérgio lote A7E, pediu a palavra e disse que se sente enganado pela administração anterior, porque esta dívida que está sendo apresentada hoje, aliás parabéns ao Fernando, ela reflete a real situação do Residencial. E ouço dizer que o Conselho Fiscal não aprovou as contas, entretanto, deixa que as mesmas chequem nesta situação. Entendendo, portanto, que não existe um Conselho Fiscal, pois de nada adianta reprovar as contas e deixar chegar no nível que chegou! Inexiste dúvidas de que temos de saldar esta dívida, entretanto, há de serem criados mecanismos que impeça que a Porta do Sol chegue na situação que chegou! Há de se buscar formas de punir a Administração anterior. O Sr. Presidente da mesa, Mário Fontes, pediu então para o Sr. Fernando ratificar o que estava sendo pleitado. O que foi imediatamente atendido: 1º parcela de R\$ 91,00 e 9 parcelas de R\$ 61,35 por lote principal, e 1º parcela de R\$ 32,76 e 9 parcelas de R\$ 22,04 para os lotes agregados. O Presidente da mesa formulou então a seguinte questão aos presentes. Todos estão de acordo de que a dívida existente deva ser paga? Antes a falta de qualquer manifestação em contrário, por parte dos presentes, entendeu-se que sim! A dívida deve ser



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

paga! Também restou claro que seria através de rateio! O Senhor Alexandre I1H, sugeriu que ao invés de verba extra, houvesse um reajuste de 20% nas taxas associativas. O Sr. Fernando Mazzon, ao comentar sobre esta proposta lembrou que aumentos de taxas associativas incorporam-se às obrigações dos associados, enquanto que a verba extra ora pleiteada encerra-se em 10 meses. Restando apenas definir qual a melhor forma de rateio, dentre as apresentadas: a) Pela Diretoria Executiva (conforme já especificado) b): Pelo Srs. Luiz Felipe e Luiz cobrança uniforme por lotes 1º de R\$ 78,38 e 9 R\$ 52,85. c) Pelo Sr. Eder 1+4 parcelas. d) Sr. Alexandre, reajuste de 20% sobre as taxas, de R\$ 232,00 para R\$ 282,77 + 14% sobre a taxa de água. O senhor Luiz Dias, lote H1Y, pediu a palavra e perguntou aos presentes: "Quem daqui conhecia esta história de lote Agregado:" Tendo praticamente todos os presentes levantado o braço, ou seja, estou claro ser do conhecimento da maioria! Tendo ele comentado / confessado que, apesar dos 16 anos que aqui possui lote, não conhecia a sistemática. E referendou a proposta de rateio por lote. Tendo sido visado pelos presentes. O Presidente da mesa, submeteu, então, as propostas à votação: 1º Proposta da Diretoria, a qual foi aprovada pelo conselho deliberativo, considerando a diferenciação entre lote principal e agregado; 2º Proposta do Sr. Alexandre I1H, aumento de 20% sobre as taxas passando dos atuais R\$ 232,00, para R\$ 283,00 e mais 14% de reajuste na taxa de água; Sobre a 3º proposta, ou seja, a encaminhada pelos Srs. Luiz Felipe e Luiz Dias, consistente no rateio igualitário, por lote, sem considerar os lotes agregados o Presidente da mesa, Sr. Mário Fontes, alertou os presentes que, em função do longo período em que esta praticada vem sendo adotada pela APAPS, (mais de 27 anos) a mesma já incorporou-se ao "Usos e Costumes" e sua desconsideração, ainda que por decisão de assembléia, poderá ensejar ações judiciais contra a APAPS por parte dos associados que se sentirem lesados, vindo inclusive, efetuar os pagamentos através de depósitos judiciais. Assim sendo ele perguntou aos presentes: "Antes os riscos que esta proposta enseja para a APAPS, podemos desconsiderá-la?" O senhor Márcio Cammarosano pediu a palavra e complementou a explicação, informando que a dívida que ora se discute é de exercícios anteriore, onde o que prevalecia era a forma de cobrança que já vem sendo praticada há 27 anos, ou seja lote principal, taxa cheia, e lote agregado somente taxa de manutenção. E confirmou a informação do Sr. Mário Fontes de que eventual aprovação de cobrança de forma igualitária, por lotes, desconsiderando à figura do lote agregado poderá sim ensejar a propositura de ações contra



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

a APAPS. Lembrando que caso a cobrança passe a ser igualitária por lote, cada associado deverá passar a ter direito à tantos votos quantos forem seus lotes, conforme acontece nos condomínios, vota-se pelo número de unidades que se tem. E ainda que em caso de ações judiciais, a perda da receita da APAPS poderá pendurar até a decisão final. O Sr. Mário Fontes reafirmou o questionamento sobre a possibilidade de retirada da proposta de cobrança por lote, o que foi aprovado pela maioria, tendo apenas 24 votos contrários. O Sr. Márcio Cammarosano, pediu a palavra e apontou uma questão de ordem, consistente do fato que assembléia só pode deliberar sobre o que consta da pauta e lembrou que não consta da pauta "Reajuste de taxas Associativas". E assim me parece anti-estatutária submeter à votação proposta de aumento de taxas associativas devendo, para isto, haver convocação de uma assembléia específica! O presidente da mesa, sugeriu, então, que a proposta de reajuste das taxas associativas, apresentada pelo Sr. Alexandre fosse desconsiderada, no que teve o consentimento / concordância por unanimidade. Restou por tanto 2 propostas à serem votadas; a) A apresentada pelo Sr. Eder Rede (1+4 parcelas); b) Apresentada pela Diretoria Executiva (1+9 parcelas). Submetido a votação, a proposta do Sr. Eder obteve 45 votos. Enquanto que a proposta da Diretoria obteve 78votos, sendo portanto a que prevalecerá. Deu-se início ao último item da pauta: "Assuntos Gerais". O primeiro assunto discutido é o que a Diretoria Executiva fará para responsabilizar / punir os responsáveis pelos danos causados a APAPS e reaver eventuais valores utilizados sem a necessária autorização do conselho e/ou assembléia. O Sr. Fernando Mazzon, respondeu, então que o que o Conselho Deliberativo e a Assembléia deliberarem será imediatamente cumprido/ implementado pela Diretoria Executiva.

Mairinque, 13 de março de 2009

Mário Carlos Fontes
Presidente

Edson Pinto Barbosa
Secretário