



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

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 27 DE ABRIL DE 2008

Com a participação de 69 proprietários associados que assinaram o livro de presença, realizou-se no dia 27 de abril de 2008, em segunda chamada, a partir das 10 horas, no ginásio de esportes Guido Ramazzotti, da Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol (APAPS), situada o km 63,5 da Rodovia Presidente Castello Branco, município de Mairinque, estado de São Paulo, uma assembléia-geral extraordinária para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: 1) apresentação do relatório da auditoria sobre as contas de 2006; 2) discussão e deliberação quanto às contas do referido exercício; 3) assuntos gerais. O presidente do Conselho Deliberativo, Márcio Cammarosano, instalou a assembléia e perguntou se algum dos presentes gostaria de presidir a sessão. Como ninguém se voluntariasse, depois de um prazo de cinco minutos ele indicou os associados José Carlos Liberal e Marcelo Pruano para que um dos dois aceitasse a incumbência. Aceitou-a o proprietário Pruano, que designou o proprietário Rodolpho Valentini para secretariar os trabalhos. Sua primeira ação foi ler o texto oficial da convocação. O presidente Pruano introduziu então o primeiro item da pauta, referente ao **relatório da auditoria sobre as contas de 2006**, previamente distribuído aos participantes, e convocou os auditores Marcelo Cardona e Clóvis Ferreira da consultoria Martinelli, para procederem à apresentação do documento. Depois de um briefing sobre a Martinelli, Clovis Ferreira informou que o trabalho na APAPS começou no final de fevereiro, transcorreu durante março e terminou nos primeiros dez dias de abril. O relatório foi apresentado primeiro ao Conselho Fiscal da APAPS. O objetivo principal dos auditores foi avaliar a prestação de contas de 2006, salientando o auditor que os auditores não encontraram nenhuma dificuldade de acesso aos documentos da associação e tiveram todo apoio da administração. O auditor Clóvis Ferreira disse, concluindo, que “podemos considerar a prestação de contas de 2006 como aprovada e apta a representar a documentação examinada.” O auditor Marcelo Cardona falou sobre os ajustes efetuados, esclarecendo que eles foram meramente patrimoniais e não interferem no balanço da APAPS, não causando nenhum dano ao patrimônio. Foi feita uma correção ao relatório no trecho que diz “ativo e passivo a descoberto”. O certo é apenas “ativo e passivo”. O relatório foi lido pelo auditor Marcelo em voz alta para todos os presentes. **O texto integral do relatório passa a fazer parte desta ata, figurando como anexo.** O presidente Pruano sugeriu, nessa altura dos trabalhos, que a leitura do relatório fosse feita ponto por ponto, seguida de tempo para perguntas dos proprietários. Silvio Valdrighi questionou os critérios usados pela administração para créditos duvidosos, salientando que quatro anos é tempo demasiado que ninguém usa. Nesse ponto, o presidente Pruano verificou que apenas algumas pessoas haviam recebido o relatório antecipadamente por e-mail. A leitura do relatório prosseguiu. O proprietário Valdrighi reiterou suas críticas aos critérios usados pela administração para créditos duvidosos. O conselheiro fiscal Fontana informou que o Conselho Fiscal analisou essa questão e recomendou no máximo um ano, mas sugeriu, na oportunidade, seis meses a um ano. Um dos auditores disse que a prática no mercado são três anos, dois anos... Um dos proprietários pediu que os auditores usassem linguagem acessível a leigos. A leitura do relatório prosseguiu. A uma pergunta sobre controle de estoque, o diretor financeiro Renato P. Soares explicou o funcionamento desse dispositivo. Aduziu que a administração está aberta a pessoas interessadas nesses detalhes. O proprietário João Carlos (A8E) quis saber quais as ruas “privilegiadas” com pacimentação. O diretor financeiro explicou que a pavimentação é feita independentemente das taxas associativas e que as decisões sobre pavimentar ou não uma determinada rua são tomadas em reunião com os moradores dessa rua. Um dos problemas que enfrentamos nessa área é a inadimplência, disse ele. Um proprietário não identificado observou que o relatório distribuído por e-mail não bate com o apresentado na



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

assembléia; José Carlos (A6D) criticou o trabalho da auditoria e a idéia de os associados terem de ir à administração para saber detalhes da investigação. O diretor Renato Soares explicou que a apresentação dos documentos pela diretoria foi global e que houve uma pergunta específica cuja resposta depende de outros documentos, como o controle do almoxarifado; O proprietário indagou se será preciso uma outra assembléia para fazer a prestação de contas completa. O diretor Renato Soares explicou que a auditoria apresentou os documentos, embora não em detalhes. “A documentação detalhada existe” – disse ele – “e está disponível na administração”. Outro proprietário criticou o processo de pavimentação, dizendo que ele foi “muito anti-democrático” por parte da APAPS, “porque reuniram, no caso da minha rua, apenas uma parte dos moradores, o processo tinha que ser aprovado na hora e na mesma hora se estabeleceu um valor (3.600 reais) com o qual eu não concordei, por falta de transparência”. O presidente Pruano observou que a questão estava fora de lugar, porque o assunto do qual se estava tratando era controle de estoque. O proprietário e conselheiro Cosmo Belíssimo perguntou, em relação à pergunta do Sr. José Carlos (A6D), se a documentação apresentada pela diretoria havia sido satisfatória para os auditores. Idêntica pergunta ele fez aos auditores sobre a questão em torno do controle de estoque e os auditores responderam que a informação dada pela diretoria fora global e não específica. Em termos globais foi satisfatória, em termos analíticos não, disse um dos auditores, explicando que um trabalho de auditoria não desce a esse nível (analítico) de detalhamento. José Carlos Liberal (G4C) perguntou sobre saldo em milhões de reais do estoque constante no relatório e qualificou de “simplista” a explicação da diretoria de que havia ocorrido um erro de digitação, resultando daí o saldo em centenas de milhões de reais. O presidente Pruano explicou que o saldo do estoque apontava 432 milhões de reais e o saldo contábil 492 mil reais. O diretor Renato Soares complementou, dizendo que o sistema de controle de estoque não é integrado com o sistema contábil, daí a grande diferença entre os dois números. O proprietário do lote G7M falou sobre a dificuldade de apresentação de um relatório de auditoria em uma assembléia-geral, porque a auditoria faz uma análise contábil e, ao mesmo tempo, faz menção a processos administrativos e controles. Fica muito difícil entender a diferença entre as coisas, para quem não tem uma vivência administrativa contábil. Deveria ser feita uma explicação de que as representações contábeis representam a realidade da APAS e uma análise sobre os seus processos administrativos. Por esse relatório, eles são muito falhos, comentou o proprietário. O conselheiro fiscal Fontana observou que há muitos outros aspectos importantes no relatório, além dos aspectos fiscais que estão sendo discutidos. O proprietário Silvio Valdrighi propôs que se passasse para o item 2 (página 15 ou 17) do relatório, por ser mais importante. O presidente Pruano pôs a questão em votação. Venceu a posição de continuar a leitura. O item seguinte foi obras de calçamento, na página 11. Um participante não identificado votou a sugerir que o relatório fosse lido resumidamente, e não na íntegra, para não demorar muito. A questão foi novamente posta em votação e venceu a leitura integral mais uma vez. Um dos auditores disse que também achava absurdo ler todo o relatório, mas que como isso foi pedido ele leria. O item calçamento, entretanto, seria apresentado em resumo porque é muito extenso. Sugerimos, disse o auditor, que seja feita a soma das duas contas e classificá-las fora da parte de balanço, por não se tratar de balanço ou parte social da Apaps. (As ruas são públicas e seu calçamento tem que ser doado à Prefeitura.) Esta é a nossa recomendação. Um participante não identificado disse que houve muitos problemas em razão do calçamento e que vários moradores foram embora da Porta do Sol por causa disso. O processo, acrescentou, foi muito anti-democrático e desrespeitoso ao nosso bolso. O presidente de assembléia interrompeu para dizer que o assunto estava fora de lugar e seria retomado em assuntos gerais. Com relação à doação de uma caixa d’água ao município de Mairinque, foi observado que nenhum documento de recebimento da doação foi entregue à Apaps. até hoje. O presidente da diretoria executiva, José Mauro Forti, informou que a doação da caixa d’água foi feita em administração anterior, mas que o assunto foi levado pela administração atual ao Conselho Deliberativo. A caixa foi pedida pelo Prefeito para uso no bairro Moreira, fora da Porta do Sol. A situação permanece 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

aberto. Não foi feita assembléia para autorizar a liberação. Teria que teria de ter havido uma ação de responsabilidade contra o presidente da Apaps que fez a doação, sem autorização de assembléia. O diretor financeiro Renato Soares informou que foi efetuada a baixa da caixa d'água no balanço pela atual administração, mas não se efetuou o corte da administração, mas a doação de fato ocorreu e a caixa está instalada e funcionando em Moreira. O proprietário James (E2O) quis saber se a doação de bens do residencial é costumeira e legítima, O presidente do Conselho Deliberativo, Marcio Cammarosano, esclareceu que a doação de bens imóveis depende de deliberação da assembléia geral. Dona Ana (S4H) considera grave que a Apaps esteja atrasada no pagamento dos tributos sociais. Ela perguntou se as contribuições atuais estão em dia. O diretor financeiro Renato Soares informou que em relação à folha de pagamento está tudo em dia. Quanto ao ISS, fizemos acordo com a Prefeitura para pagar. Vamos também fazer acordo referente ao INSS pessoa jurídica. João Luiz Dias (H1Y) perguntou se o pagamento desses débitos está previsto no orçamento deste ano. O diretor financeiro, Renato Soares, respondeu que .sim. José Roberto Fontana (D3C) enfatizou a necessidade de a diretoria dar absoluta e total prioridade ao pagamento de taxas e tributos. A Porta do Sol, declarou Fontana, não deve gastar dinheiro em festas quando estiver em débito com seus impostos e taxas. O diretor financeiro, Renato Soares, calculou em R\$ 350.000,00 o total do débito atual, já com a devida correção monetária, para pagamento este ano. Nosso procedimento atual é o seguinte: pagamento das faturas apresentadas pelos fornecedores de serviços somente com o recolhimento das guias de impostos que ficaram retidos. José Carlos Liberal (Z4C) perguntou se a prática de não recolher tributos retidos continua, tratando-se de apropriação indébita. O diretor financeiro Renato Soares explicou o acordo feito com a prefeitura sobre esse problema. São 36 parcelas de R\$ 4.500,00. Nosso compromisso é quitar todos esses débitos até dezembro deste ano. Fontana elogiou o fato de o problema dos tributos atrasados ter sido finalmente regularizado e reiterou a necessidade de que isso não mais ocorra na Porta do Sol. José Carlos Liberal perguntou o que foi feito para que a diretoria não tome mais empréstimos bancários sem autorização da assembléia. O presidente do Conselho Deliberativo, Márcio Cammarosano, reiterou que todo e qualquer empréstimo bancário só pode ser feito com aprovação prévia da assembléia geral. e estar inserido no orçamento anual. Sem a prévia aprovação da assembléia, empréstimo bancário está contra as normas que regulam o funcionamento da nossa associação; Isso foi aprovado em nossa última assembléia, ao aprovar verba para pagamento de empréstimos bancários. Silvio Valdrighi (F2O) reiterou que a Apaps não pode mais tomar empréstimos bancários, em qualquer circunstância, sem aprovação prévia do Conselho.e da assembléia geral. O auditor informou que em 2006 não houve empréstimo bancário. O empréstimo vinha de outra gestão. Anita (S4H) perguntou se é fato que estão dando nosso patrimônio como garantia. João Luis Dias disse não acreditar que tenha havido algum desvio de dinheiro dentro da Porta do Sol, "mas acho que houve gestão temerária, no caso dos empréstimos e, como veremos daqui a pouco, no caso da venda de lotes". Fontana discordou da explicação de Forti de que não houve empréstimo em 2006, mas sim uma renovação. Acrescentou que conta garantida e leasing são empréstimos sim, ao contrário do que disse o Forti. Fontana disse que a necessidade de empréstimos decorreu de gastos extras e de falta de recursos avindos das taxas associativas. Há também o problema da inadimplência. São 10 milhões de reais que estão nas mãos dos inadimplentes. De anos anteriores, não das gestões do Forti. Se recebêssemos uma parte disso, o problema estaria resolvido. Liberal quis saber se os eventos da Porta do Sol são feitos sob o regime de concorrência. O diretor financeiro Renato Soares disse que foi seguido o princípio de hábitos e costumes, com verificação de preços por telefone. Não foi preenchido o mapa. Houve uma falha e temos que corrigir. Ana (S4H) perguntou se os eventos carnaval e festa julina são auto-financeáveis, ou seja, se a receita apurada com eles dá para pagar as despesas. O diretor financeiro Renato Soares informou que no caso da festa julina, não se cobra ingresso. Pede-se doação de alimento não perecível que depois é doado. No caso do carnaval, o ingresso é cobrado. É cobrado um percentual do



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

movimento das barracas. Mas o que SAE arrecada não cobre as despesas. Existe subsídio da Apaps para a realização desses dois eventos. O conselheiro fiscal informou que em seu balanço sobre esses dois eventos, gastou-se um adicional de 80 mil reais. A festa não se auto paga. A ex-diretora social Mônica Hagstrom, atual diretora de comunicação e marketing, disse que a partir de sua gestão no departamento social, foram seguidos todos os procedimentos anteriores, legais e aprovados em assembléia. Seguimos o padrão. O clube tem uma verba própria que os associados pagam. Os gastos com essas festas não ultrapassam a verba do clube. Por que se fazem festas? Elas constituem oportunidade de conagração entre os associados. O dinheiro do clube está sendo gasto no clube. Carlos Intasqui disse que fazer ou não fazer festa é uma decisão dos proprietários, através da assembléia geral, e não da diretoria. O proprietário Manoel defendeu a realização de festas, dizendo que elas são importantes para divertir os jovens que estão na Porta do Sol nos fins de semana, evitando assim que eles procurem lugares perigosos, cheios de drogas, nas nossas vizinhanças. Vamos economizar sim, mas sem sermos mesquinhos. Adauto Freitas (M9C) elogiou e apoiou a posição da ex-diretora social Mônica Hagstrom, em relação às festas. João Luiz Dias (H1Y) fez três perguntas sobre a questão da **venda dos lotes**, informando que a primeira está respondida no relatório da auditoria, ou seja, não identificamos no processo ofertas públicas ou propostas de outros compradores. Segundo, como o Marcio Cammarosano nos informou, a venda dos lotes teria que ser autorizada pela assembléia. Por razões éticas, os lotes deveriam ter sido oferecidos à comunidade, pelo menos. Segunda pergunta: por que não foi oferecido? Terceira pergunta: a venda já foi concretizada, as escrituras já foram passadas e registradas? Peço que alguém me responda. Uma senhora perguntou quem é o responsável por essa venda? Silvio Valdrighi disse: o fato de não ter havido uma oferta pública, deixa em dúvida a justeza do valor. Qual é o valor exato? O fato de os lotes não terem sido oferecidos a outras pessoas é algo grave. Um dos lotes foi adquirido por um conselheiro, o que é ilegal, porque conselheiro não pode fazer transação econômica com a associação; José Carlos Liberal lembrou que a diretoria pediu, em assembléia, autorização para passar as escrituras, mas a assembleia negou; Ele sugeriu aos presentes cuidado, porque se aprovarem o relatório da auditoria poderão estar aprovando a outorga das escrituras. O presidente Forti fez uso da palavra, para propor um exercício de memória. De 2004 para cá – disse Forti – até a mudança dos estatutos, os procedimentos estavam baseados em decisão de assembléia de 2001, que autorizava a recepção e a venda de lotes. De que forma? Fazia-se a cotação e punham-se os lotes à venda. Em 2004, houve o recebimento de lotes em dação e a Apaps ficou com um estoque de lotes. Seguindo orientação do jurídico, informamos em nosso jornal mensal que a Apaps tinha lotes para vender. Foi divulgado inclusive no site da Porta do Sol. Algumas pessoas se interessaram e nós acabamos repassando. Houve negociações. Pedi autorização à assembléia para vender esses lotes, mas entre 2005 e 2006 houve a reforma dos estatutos. Nossa surpresa foi que o cartório se recusou a fazer as escrituras devido à mudança estatutária. Levei isso ao conhecimento do Conselho que, a partir daí, criou a política de lotes, que incluía a participação de um leiloeiro na venda desses imóveis. Até hoje não consegui resolver essa dificuldade criada pelo cartório. No caso do conselheiro Ramón, os valores operacionalizados estão aí. Os outros interessados desistiram. Uma próxima assembléia terá que regulamentar o que foi aprovado no Conselho como política pública sobre disponibilização de imóveis na APAPS. O presidente do Conselho Deliberativo, Marcio Cammarosano, disse que sua posição no caso é extremamente delicada e desagradável, na medida em que um dos adquirentes desses lotes era até recentemente - “e espero que continue sendo - pessoa do meu relacionamento pessoal, e por quem tenho admiração e profundo respeito. Por outro lado, as vendas ocorreram em uma gestão que teve início há aproximadamente cinco anos, gestão a que eu e alguns amigos, como o Rodolpho, o Felipe e o Carlos Intasqui demos início para dar um novo direcionamento à Porta do Sol. É natural que nesses cinco anos tenham havido algumas irregularidades, ao lado de grandes e muitos acertos. Sou o primeiro a dizer que nos últimos cinco anos tivemos uma administração, especialmente no primeiro mandato, extremamente



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

atuante e eficaz. Mas por mais que me agradasse dizer que tudo são flores, não posso me desvincular da minha condição de advogado. Embora presidente do Conselho em duas administrações, a atual e a anterior, eu devo dizer que por uma questão absolutamente coerente eu ainda sou daqueles que escrevem e assinam embaixo daquilo que falam. Houve aplicação irregular dos recursos auferidos com a venda desses imóveis? Não tenho nenhuma indicação de que isso tenha ocorrido. Ao contrário, os recursos auferidos com a venda dos lotes foram recursos efetivamente utilizados em favor da comunidade portassolense. Mas eu não posso, por uma questão de honestidade intelectual, deixar de anotar que os estatutos prevêem que a alienação de bens imóveis da Apaps, deve ser objeto de uma prévia autorização da assembléia geral. Uma autorização teria sido concedida, não sei em que termos, em 2001 e os lotes teriam sido alienados em 2006. Neste momento, a assembléia passou a tratar do assunto segurança, conforme o relatório da auditoria. O presidente da assembléia, Marcelo Pruano, perguntou quando foram feitas as últimas licitações de segurança. Respondeu o diretor financeiro, Renato P. Soares: foi em dezembro de 2005, após o que foram feitos alguns aditivos no contrato. : **O presidente da assembléia anunciou, então, que seriam feitas em seguida duas votações: uma sobre o relatório da auditoria e outra sobre as contas de 2006, conforme está na convocação.** O presidente da assembléia propôs que a votação sobre o relatório fosse feita por aclamação, com a utilização dos cartões verde e vermelho distribuídos a todos e que a votação sobre as contas de 2006 fosse nominal, com base na lista de presença. Ele explicou que a auditoria foi realizada a pedido da assembléia e que o relatório ser votado demonstra os resultados dessa auditoria. **Feita a votação, verificou-se que o relatório foi aprovado por maioria.** Passou-se então à votação das contas de 2006 por voto nominal. O presidente Pruano perguntou à assembléia se queria voto nominal ou não. A resposta foi que não queria voto nominal e, assim, passou-se a usar o voto por aclamação, usando os cartões verde, para aprovação, e vermelho, para rejeição, **O presidente Pruano contou os votos pela aprovação das contas. Foram 22 votos. Ele perguntou, então, quem não aprovava as contas de 2006 e contou os votos. Foram 24 votos pela rejeição das contas. “As contas de 2006 estão rejeitadas”, declarou o presidente da assembléia.** Passou-se a assuntos gerais. O proprietário que se identificou apenas como Luiz pediu a palavra para elogiar o caráter amplamente democrático da assembléia, bem como os presidentes do Conselho Deliberativo, Márcio Cammarosano, e da Diretoria Executiva, José Mauro Forti, pelas realizações da administração que ambos dirigem. Ele também elogiou o jornal da Porta do Sol e propôs que todos os associados da Apaps contribuam para o jornal com críticas, elogios e sugestões. Uma proprietária que não se identificou pediu à administração que forneça balancetes mensais aos proprietários e um balanço patrimonial anual. Como nada mais houvesse a tratar e ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, deu-se por encerrada a assembléia, com incumbência ao secretário Rodolpho Valentini e ao presidente Marcelo Pruano de redigir a presente ata que é dada como fiel relato dos trabalhos. Esta ata, conforme requisito estatutário, é aprovada também por dez proprietários-associados que estavam presentes à assembléia.

Mairinque, 26 de maio de 2008

Rodolpho Valentini
Secretário

Marcelo Pruano
Presidente



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

Em obediência a dispositivo estatutário, assinam também esta ata, dando-a como fiel relato dos trabalhos desta assembléia, os dez proprietários abaixo relacionados que estiveram presentes ao evento desde seu início até o seu encerramento.