



**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**

## **ATA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

### **AGOSTO/2007**

Aos dezenove dias do mês de agosto do ano de 2007, às 10h15, em segunda chamada, com a presença de proprietários, o Dr. Márcio Cammarosano - lote D2C, Presidente do Conselho Deliberativo, fez a abertura da Assembléia Geral Ordinária da Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol lendo a ordem do dia: 1. Apresentação e Deliberação sobre as contas de 2006. 2. Autorização da Assembléia a Diretoria Executiva para outorgar escrituras de lotes recebidos de associados inadimplentes, em pagamento de taxas associativas e outras dívidas. 3. Assuntos gerais. Em seguida, o Dr. Márcio Comunicou que pedia registro para seus pessoais cumprimentos à toda comunidade portasolense, a ao Prefeito Denis Veneri, de Mairinque pela assinatura do termo de concessão de uso das áreas públicas, número 5141/2007, que foi outorgada pelo prazo de 15 anos, prorrogável por igual período. Destacou ainda que, a minuta final que ensejou o termo era de sua minha autoria, mas resultante, no seu conteúdo de discussões realizadas junto com o Conselho e a Diretoria Executiva, e também com autoridades competentes do município, especialmente o presidente da Câmara Municipal, Ricardo de Almeida Souza, "Ricardo Veterinário". Destacou também a atuação do Presidente da Diretoria Executiva, José Mauro Forti, que muito havia batalhado para a obtenção da mencionada vitória. Em seguida colocou a disposição de todos o referido documento para conhecimento, dos que assim desejassem, os termos na íntegra. Após aplausos, o Dr. Márcio colocou para aprovação da assembléia o nome do Sr. Antonio Neto, lote O1N, para presidir a mesa diretiva, o qual foi aprovado por unanimidade, e convidou a mim, Luis Felipe Barreiros dos Santos para secretário. Dando início aos trabalhos, o Sr. Neto abriu a palavra para o Sr. Renato Pereira, Diretor Financeiro da APAPS, lote B4P, para apresentar formalmente o **item 1 da pauta: Apresentação e deliberação das contas de 2006**. Primeiramente, o Sr. Renato, confirmou se todos os presentes estavam de posse dos três documentos entregues: comparativo 2005/2006, balancete de receitas e despesas mês a mês (por diretoria) de 2006, e balancete 2007, e passou, em seguida, a observar item a item os pontos apresentados. Encerrada sua explanação, o Sr. Fontana, lote D3P, apresentou o parecer do Conselho Fiscal, leu as recomendações feitas à Diretoria Executiva, e declarou que todas haviam sido acatadas, e que, sendo assim, o Conselho Fiscal recomendava a aprovação das contas de 2006. Aberta a palavra para assembléia, o Dr. Márcio foi o primeiro inscrito e colocou que o Conselho Fiscal se reporta ao Conselho Deliberativo e que o relatório apresentado havia sido objeto de avaliações em reuniões e que o Conselho Deliberativo também havia aprovado - por unanimidade as contas de 2006, recomendando a mesma posição para a assembléia. O Sr. Décio, lote J8I, questionou a não apresentação dos balancetes mensalmente e a não apresentação de uma auditoria externa as contas apresentadas. Recomendou que, diante disso, a não aprovação das contas apresentadas. O Sr. Guilherme, lote F1C, disse que conforme a explanação o déficit deveria estar numa casa muito maior e questionou de onde havia saído o dinheiro para que havia coberto parte do déficit. O Sr. Liberal, lote G4C, questionou também a falta de auditoria externa, concordando com o Sr. Décio, e perguntou ao Sr. Renato em quanto estava nosso déficit hoje, e se era uma curva ascendente ou descendente. O Sr. Edson, lote H2E, questionou as explicações dadas e colocou que, sem nenhuma dúvida, era uma inverdade quando o Sr. Renato colocava que ao déficit não era ao aumento de despesas, porque há três anos e meio, na sua gestão, a segurança era muito mais eficiente e custava oitenta mil reais e não os duzentos mil atuais. Continuou dizendo que o grande problema era falta de competência da diretoria, porque na sua época o dinheiro dava e sobrava, em média trinta mil reais/mês. Destacou que entregou a administração com trezentos mil reais em caixa e

[www.portasol.com.br](http://www.portasol.com.br)

Fone/Fax: (0xx11) 4246-6464



**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**

perguntou aonde foi parar este dinheiro. Em seguida, o Sr. Renato encaminhou as respostas pedidas: ao Sr. Décio colocou que, sobre os balancetes, o fato estava corrigido com a entrega destes na assembleia, conforme fora feito, e sobre a auditoria externa comunicou que a mesa diretiva estaria encaminhando proposta a respeito. Ao Sr. Guilherme, respondeu que as diferenças haviam sido cobertas basicamente pelos acordos feitos--amigáveis e jurídicos -- que em 2006 haviam chegado na casa de um milhão e meio -- recebidos, e ofereceu a documentação pertinente - inclusive na assembleia -- para que fosse verificada pessoalmente por ele. Ao Sr. Liberal, foi colocado que o empenho da administração era pela curva descendente, o que já estava ocorrendo. Ao Sr. Edson, o Sr. Renato colocou que a comparação apresentada entre 2005 e 2006, e que a diminuição de despesas era efetivamente menor, conforme os números mostravam, e que a comparação feita por ele de anos anteriores, e portanto não havia inverdades ditas por ele, Renato. Colocou também que a segurança havia sido licitada em 2004, por uma comissão do Conselho Deliberativo, com cotações do mercado, três propostas, e ganhou a empresa que apresentou os quesitos legais necessários e o menor valor. Durante o decorrer do contrato houveram incrementos - número de postos, carros volantes, serviços, inclusão das portarias, além dos dissídios da categoria. Que o valor questionado pelo Sr. Liberal referente as contas de 2007, na casa dos duzentos mil reais, eram na verdade por volta de cento e vinte e oito mil para empresa. A diferença eram gastos paralelos -- jogados corretamente na rubrica-- como equipamentos, carros, gasolina, telefones, luz e outros, todos relacionados com a segurança. Com relação ao dinheiro deixado em caixa ao final da gestão do Sr. Edson, continuou o Sr. Renato, confirmou o dinheiro deixado, mas esclareceu que também haviam as dívidas deixadas por aquela gestão, bem grandes também conforme apontado na auditoria de 2000 a 2003, feita conforme aprovação de assembleias anteriores. Destacou ainda que o problema do déficit apresentado nas contas de 2006, era como o de todos os anos anteriores - voltando até 2000 - porque as receitas - os recolhimentos, as taxas associativas - não cobrem as despesas necessárias e, que acordos e planos diretores (não executados na íntegra), acabam por serem alocados na manutenção geral do residencial. Lembrou ainda que, ao final da gestão do Sr. Edson, o Conselho e a diretoria da época, haviam pedido a manutenção dos R\$ 38,00 de plano diretor, alegando que de outra forma não haveria como manter os serviços prestados, inclusive os de segurança. Destacou que nunca houve sobra de trinta mil reais, nem menor, nem maior, o que acontecia é que outras taxas como planos diretores, pavimentação e acordos eram usados para a manutenção do dia-a-dia da Porta do Sol - procedimento que não era de má fé ou fora da lei, mas que havia se tornado praxe em função do não ajuste necessário das taxas associativas ao longo dos anos. Terminada as explicações, o Sr. Renato passou a palavra ao Sr. Dirceu, lote B9Q, que questionou se o Conselho Fiscal estava acompanhando o crescimento do déficit e se a diretoria estava realmente acatando as recomendações pedidas, uma vez que o saldo negativo continuava a crescer. Recomendou ele, diante destes fatos que, sem uma auditoria externa, não fossem aprovadas as contas apresentadas. O Sr. Silvio Valdrighi, lote F2O, fez uma explicação a respeito de auditoria e valores aproximados possíveis, e o Sr. Neto tomou a palavra e propôs então que fosse votada verba para feitura da auditoria externa, conforme licitação a ser feita entre três empresas de renome. Colocada em votação, foi aprovada por ampla maioria de votos, o rateio do valor entre todos os associados, assim que decidido entre os orçamentos a serem feitos. Em seguida, o Sr. Neto, passou a incumbência de decidir o escopo e qual empresa seria contratada para o Conselho Deliberativo, e convidou especialmente o Sr. Silvio, como conselheiro Vitalício, para participar desta comissão. O Dr. Márcio tomou a palavra e referendou o convite ao Sr. Silvio para integrar a comissão que na próxima reunião do Conselho seria escolhida para cuidar do assunto. Informou ainda que, concluídos os trabalhos da auditoria independente, nova Assembleia Extraordinária, será convocada para apresentação

[www.portasol.com.br](http://www.portasol.com.br)

Fone/Fax: (0xx11) 4246-6464



**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**

das contas de 2006. Em seguida foi colocado o item 2 da pauta, e chamado o Sr. Luciano Stancka, conselheiro e integrante da comissão escolhida para cuidar do assunto, lote B1E, para fazer suas explicações. O Sr. Luciano leu documento na íntegra, com o porque da necessidade de nova aprovação da assembléia e os procedimentos futuros propostos para este tipo de negociação, entregue a todos os presentes. Em meio a explicação, o Sr. João Dias, H1Y, pediu a palavra e questionou como haviam sido vendidos os lotes citados, se por leilão. O Sr. Afonso Moraes, ex-diretor jurídico da APAPS, lote O1M, respondeu que os lotes haviam sido vendidos pelo maior valor apresentado em três avaliações realizadas junto a corretores locais, conforme determinado pela assembléia de 2001. O Sr. João Dias voltou a perguntar se não havia sido feito leilão, de conhecimento de todos os proprietários. O Sr. Afonso respondeu que, antes da alteração do estatuto este procedimento não era determinado, e que, por isso mesmo, o conselho estava apresentando a proposta a seguir de como deveriam ser feitas essas vendas. O Sr. Stancka reforçou dizendo que o estatuto anterior era omissivo em algumas questões e por isso havia sido formulado, e que os novos procedimentos seriam lidos por ele, para aprovação da assembléia. Destacou que não havia sido um ato que ferisse o estatuto da época, mas que a proposta era normatizar o procedimento para maior transparência nesses casos. O Sr. Dias contra-argumentou dizendo que, embora não constasse em estatuto, havia a ética a ser considerada. E pediu que a assembléia considerasse que todos haviam sido passados para trás e que eram todos uns trouxas, reclamando o direito de registro em ata de suas considerações, conforme aqui feito. O Sr. Edson perguntou quando haviam sido vendidos estes lotes, dizendo que não haviam sido em sua gestão, apenas a assembléia que havia determinado o modelo para venda de alguns lotes que estavam em estoque, que seriam, conforme o modelo aprovado, vendidos pelo maior valor de três avaliações de corretores locais. Disse que gostaria de saber inclusive valor, e disse que se sentia trouxe também. O presidente da diretoria executiva, Sr. Forti, tomou a palavra e explicou que a venda dos lotes foram feitas de acordo com o decidido na assembléia de 2001, e que alguns dos lotes constantes naquela ata ainda estavam em estoque e que os negociados haviam sido de 2004 para cá, tudo conforme determinado pelos estatutos, que o problema surgiu porque a partir de 2005 houve mudança de estatuto e registro do mesmo, e o cartório de registro de imóveis de São Roque em função disto mostrou uma preocupação com o artigo 65, e requisitou nova autorização da assembléia para estes lotes vendidos. Destacou que a ata desta assembléia irá para registro de imóveis para cumprir os trâmites necessários e estes proprietários adquirentes destes lotes, que poderiam então registrar devidamente suas propriedades. O Sr. Dias retomou a palavra e colocou que não colocava em dúvida a decisão da assembléia de 2001, mas sim como haviam sido feitas as vendas e perguntou à assembléia se se alguém havia sido comunicado que estes lotes estavam sendo vendidos." É isto que eu questiono e ponho em dúvida a transparência tão falada." Neste momento, o Sr. Sílvio pediu a palavra e propôs que já que haveria a auditoria independente, que estes casos fossem também incluídos como objeto do escopo. O Sr. Dias tomou a palavra e reforçou que o problema não era de uma auditoria contábil, mas sim que não havia sido público o processo de venda. O Sr. Sílvio colocou que ele concordava com ele, e que sua proposta era de que a auditoria avaliasse os procedimentos adotados, e que se não havia sido feito de maneira correta que as vendas fossem anuladas. O Sr. Dias pediu registro em ata das duas falas, conforme aqui feito. O Sr. Valdir Moura, lote F7M, pediu a palavra e disse que pelo que tinha entendido estes casos eram de anos passados e que ele não via como penalizar os proprietários adquirentes e que deveriam ser aprovadas as novas regras para procedimentos futuros nestes casos. O Sr. José Augusto, lote K1E, propôs então que estes cinco casos ficassem para decisão na assembléia do parecer da auditoria independente e que se ouvisse e fossem votadas as novas regras, para os próximos casos. A seguir, O Sr. Stancka leu a nova proposta de regulamentação para a venda de lotes



**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 propriedade da APAPS, conforme documento já citado. O Sr. Valdir, lote F7M, pediu a criação de novo item com o objetivo de excluir os dirigentes da APAPS da compra desses lotes. O Dr. Márcio colocou que isto já estava previsto no novo estatuto, tanto para Diretoria Executiva quanto membros do Conselho Deliberativo. Continuando o Dr. Márcio disse entender muito bem a preocupação de todos, que este procedimento deve ser absolutamente claro para todos, e que estava em jogo a honra de todos os dirigentes, diretoria e conselho, que todos trabalhavam graciosamente, e tinham como maior bem o nome a zelar. O Sr. Edson propôs que o item novas regras fosse discutido em nova assembléia como item específico. O Dr. Márcio concordou com a proposta do Sr. Edson e declarou, como presidente do Conselho Deliberativo, que as normas seriam reapresentadas em próxima assembléia, como item específico. Em seguida, foi iniciado o **item 3 da pauta:** Assuntos Gerais. O Sr. Valdir, lote F7M, pediu a palavra e colocou que era proprietário novo no condomínio e que estava com relação ao calçamento de sua rua, já que os vizinhos - lotes de esquina, não concordavam com o calçamento, e portanto barravam a adesão necessária para a obra. Indagou se não se deveriam repensar os procedimentos, já que desta forma ele percebia que jamais teria sua rua calçada, o que era extremamente injusto. Destacou o nome da rua: Heitor dos Prazeres. O Sr. Francisco, lote N4F, da rua Tobias Barreto, declarou já ter pago o calçamento e que sua rua não havia nem começado. E que as promessas eram para o começo do ano, ou março, e que ninguém da administração dava respostas corretas às suas dúvidas. Gerson, N9B, endossou as palavras do vizinho e ainda pediu registro de que sequer foi formalizada a reunião feita entre os proprietários de sua rua. A esposa do Sr. Gerson endossou as palavras do marido e formalizou os seus protestos. Sra. Célia, indagou porque o carteiro era funcionário da APAPS e não do correio. O Sr. Forti explanou que nosso CEP é único, o correio não entra dentro do residencial, as correspondências chegam até o correio do Doninha, e a entrega nos domicílios é feita por um único contratado, mas por três pessoas que se revessam neste serviço. A Sra. Rita, lote D8Q endossou a explicação dada, e comentou que esta era reivindicação antiga, e que os novos não sabiam o quanto era difícil não receber correspondências. O Sr. Paulo, lote Z3L, pediu a palavra e disse que se surpreendera e não poder votar, pois ele não havia concordado com o calçamento, em relação aos valores, e formas de pagamento, mas mesmo assim havia recebido os boletos e não concordava em pagar, e não tinha feito, mas não achava justo não poder votar. Foi respondido que o Sr. Paulo deveria encaminhar ao conselho o pedido de mudança do estatuto referente ao voto dos inadimplentes. Neste momento, o Sr. Forti tomou a palavra e disse estar ciente dos problemas da Tobias Barreto, que embora o pagamento de alguns, não havia sido o suficiente, mas mesmo assim ele reconhecia que as pessoas pagantes tinham razão no seu pleito, e reforçou que todo o setor 4 será finalizado no ano de 2008. Não havendo mais nenhum assunto, foi encerrada a assembléia, conforme aqui relatada e assinada pelo presidente da mesa, e por mim secretário.

Mairinque, 19 de agosto de 2007.

Antonio Fernandes dos Santos Neto

Presidente da Mesa

Luiz Felipe Barreiros dos Santos

Secretário

[www.portasol.com.br](http://www.portasol.com.br)

Fone/Fax: (0xx11) 4246-6464