



ATA DE ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADAS EM 30 DE JUNHO DE 2002

Aos trinta dias do mês de junho o ano de 2002, às 10h 47min, em segunda chamada, com a presença de 44 proprietários, atendendo ao Edital que foi afixado nas , Portarias, Administração e Clube do Residencial, publicado no Informativo Porta do Sol na página 2 do exemplar Ano VI numero 77, bem como publicado no "Diário de São Paulo" jornal de grande circulação em 14 de junho de 2002, conforme determina os Estatutos Sociais da SAPOS, o Sr Eugênio Pacelli L. Carvalho (lote F1P) - Presidente do Conselho Deliberativo, fez a abertura das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária e convidou os proprietários presentes para comporem a mesa, tendo se apresentado os senhores Ubiratan Zaccaro Conesa (lote O3L) e o Sr Marcelo Caricol Iaralham (lote F2P) para as funções de presidente da mesa e secretário respectivamente.

Perguntado aos presentes se alguém tinha alguma oposição à nomeação das referidas pessoas ninguém se manifestou.

O Presidente da mesa, Sr Ubiratan, declarou iniciadas as assembléias com a leitura de suas pautas:

- A) Apresentação das contas do exercício de 1998.
- B) Apresentação e aprovação do Plano Diretor para o Biênio 2002/2004.
- C) Aprovação de verbas extras.

Na seqüência a Sra Edna Maria Tonolli (loteB4I), ex-presidente da Diretoria Executiva, apresentou as contas do exercício de 1998, ressaltando que as mesmas estão disponíveis no site da SAPOS, que já foram aprovadas pelo Conselho Deliberativo e auditadas por empresa externa e independente e afirmou que todos os números apresentados no demonstrativo entregue aos presentes estão respaldados em documentos disponíveis aos interessados na sede da administração da SAPOS.

Pedi a palavra o Sr Márcio Cammarosano (lote D2Q), solicitou que fosse registrado em ata a sua posição contrária quanto à realização da presente reunião e pediu que a mesma fosse anulada pelos seguintes motivos: a convocação de uma assembléia ordinária e extraordinária para a mesma data e horário, a não publicação da pauta da reunião e também pelo fato de que as contas do exercício de 1998 já foram votadas e rejeitadas em assembléia e, portanto, não cabia nova votação.

O Sr Eugênio Carvalho pede a palavra, lê o estatuto, art. 16 e art. 17, destacando o que compete a cada assembléia, resalta que o estatuto não proíbe a realização conjunta de duas assembléias, faz leitura do parágrafo 2º do artigo 11º, onde justifica que a assembléia é soberana e tem portanto poderes para apreciar e deliberar novamente sobre as contas de 1998.

O Sr Edson P. Barbosa (lote H2E) em contraposição ao Sr Márcio Cammarosano diz que inexistente a alegada nulidade e, ainda que existisse ela seria perfeitamente sanável por decisão da assembléia , e propôs colocar em votação a continuidade da mesma e, se os presentes decidirem pelo cancelamento da presente reunião será acatada a decisão, diz que a realização da assembléia na data de hoje (após jogo da final da Copa do Mundo) em nada tem a ver com armação, trata-se de cumprimento de prazos, e justifica que o número de presentes é igual aos das outras assembléias realizadas em datas convencionais e que quem tem interesse participa das reuniões independente dos jogos da Copa do Mundo, diz ser um operário da sociedade e o que for decidido pelos presentes, será acatado por ele, disse que as contas do exercício de 1998 foram auditadas e passou pelo crivo do Conselho Fiscal e do Conselho Deliberativo; disse que o plano diretor a ser apreciado levou 45 (quarenta e cinco)

dias para ser elaborado, foi apresentado em duas oportunidades aos conselheiros porque na primeira apresentação não ficou suficientemente claro por isso a demora para ser marcada a presente assembléia, que a convocação da assembléia para a data atual foi em cumprimento ao estatuto que fixa em 45 (quarenta e cinco) dias após a posse para a elaboração do plano diretor, comentou que esse prazo estipulado é muito curto para fazer todos os orçamentos e todos estudos necessários para a elaboração do plano diretor, mesmo assim na tentativa de cumprimento do prazo os envolvidos se esforçaram o máximo possível, só que a pressa pode levar à algumas falhas e os conselheiros pediram que algumas contas fossem melhor explicadas em função disso mais uma reunião foi realizada com os conselheiros para discussão até que o Plano Diretor fosse aprovado. Uma vez o plano aprovado pelos conselheiros era preciso marcar a assembléia, não se tinha muitas opções de datas e a seleção brasileira de futebol ainda estava disputando as oitavas de final no campeonato mundial, e não se tinha certeza de que chegaria a final. Esclarece que foi cogitada a hipótese da seleção brasileira de futebol chegar a final do campeonato, e se descartada fosse a data atual à opção mais próxima seria o dia 07 de julho (o estatuto estabelece que não pode ser em dia útil, assim pode-se somente realizar assembléias em domingos e feriados), entretanto, esta data é meio de feriado prolongado e muitas pessoas poderiam estar viajando e alguém poderia igualmente argumentar que a realização da assembléia naquela data também seria "armação". No dia 6 de julho realiza-se a festa julina da SAPOS impedindo que o local estivesse liberado no dia seguinte para a realização da assembléia e no dia 14 de julho ficaria muito próximo da data de emissão dos boletos de cobrança, fato que , levando-se em conta que esse plano diretor seja aprovado, causaria grave comprometimento a SAPOS, pois o início dos recebimentos das verbas extras seria postergado em um mês. Completou dizendo que este mês vence a última parcela das verbas de calçamento e a SAPOS está com saldo negativo, e não poderia ficar um mês sem receber as verbas extras, por tais motivos que essa assembléia foi marcada para a data atual, não se tratando portanto, de má fé ou armação.

O Sr Márcio Cammarosano pede a palavra e justifica que reconhece a legitimidade da SAPOS, disse ignorar a sociedade que estão criando paralelamente no residencial, que se divergências existem essas devem ser resolvidas dentro da SAPOS. Disse também que entende que a assembléia já deliberou sobre as contas em questão e que se trata de matéria vencida, que está preocupado com o a validade da presente assembléia e que uma assembléia de caráter nulo deliberar sobre o assunto só atrasaria as coisas, que existem nulidades sanáveis e insanáveis e que a presente é insanável, pois, diz respeito a convocação e só há uma maneira de sanar, re-convocando novamente uma outra reunião, explicitando o que é da ordem do dia de uma assembléia ordinária, o que é da ordem do dia de uma assembléia extraordinária e separando a pauta de uma da outra. Entende que a assembléia é soberana e é ela quem decide se vota novamente ou não a aprovação das contas. Pede para registrar em ata que se houver hoje a deliberação e for dada por aprovada as contas, haverá questionamento, inclusive em juízo quanto a validade da assembléia, o que não significa uma manifestação de sua parte contra a legitimidade da SAPOS.

O Sr Edson pede a palavra e justifica que a SAPOS está com dificuldade de caixa, devido ao considerável índice de inadimplência , e que não pode ficar sem a receita da verba extra, que convocar uma próxima reunião só seria possível realizá-la no dia 14, próximo e que se tiver que esperar até essa data terá problemas de caixa, com prejuízos à SAPOS, porém disse, que quem decide é a assembléia, por ser soberana.

O Presidente da Mesa, Sr Ubiratan, enfatiza que a convocação da presente reunião foi feita no Diário de São Paulo em 14/06/02 , portanto em tempo hábil, lê parte da convocação onde diz "... Assembléia Ordinária e Extraordinária...", enfatiza que foram feitas as convocações numa mesma linha e que o associado reclamante , Sr Márcio, pede para que estivesse discriminado a pauta de cada uma das assembléias em separado, disse que a Assembléia Geral Ordinária deve se reunir uma vez por ano dentro dos três primeiros meses do ano civil , que dessa maneira não seria possível regularizar este ano. Propõe colocar em votação para saber se a maioria considera regular ou irregular a presente convocação. Coloca que conforme o parágrafo segundo do artigo 11º do estatuto: "... as deliberações das Assembléias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra assembléia geral...". Sendo portanto factível submeter novamente as contas de determinado exercício para apreciação.

O Sr. Rodolpho Valentini (lote D1N) disse apoiar totalmente os argumentos apresentados pelo Sr. Márcio Cammarosano quanto a legitimidade dessa assembléia, e que a assembléia reunida nessa data não deve permitir a votação dos itens constantes da ordem do dia, porque estaria referendando uma convocação irregular, e diz que as explicações dadas a respeito do

que é uma assembléia ordinária e o que é uma assembléia extraordinária em nenhum momento diz que elas podem ser feitas conjuntamente, e que além disso a convocação deveria ser feita em um jornal externo ao residencial dizendo a que hora seria realizada a assembléia ordinária e a que horas seria a extraordinária, que se uma administração está começando convocando de maneira errada uma assembléia "estamos começando muito mal". Disse que levou vaias em uma assembléia há dois anos atrás quando se aprovou de maneira irregular as obras do asfalto que hoje está ocasionando essa quebra de caixa, disse que a assembléia devia ter tido juízo naquela ocasião e vai hoje cometer o mesmo erro se decidirem levar o na base do "rolo compressor". Disse que há outras irregularidades na presente convocação cada assembléia (ordinária e extraordinária deveriam ser convocadas individualmente por meios de editais com horários específicos, detalhando individualmente a pauta de cada reunião, que na presente convocação está também faltando o item final "outros assuntos", que é assegurado pela Lei 4591 que rege os condomínios e deve ter outros assuntos que é o momento em que os proprietários podem abordar qualquer assunto de seu interesse, disse que portanto a convocação está incompleta, é totalmente irregular e a assembléia não pode corroborar um erro desse tamanho. Disse que o problema de caixa e déficit bancário comentado pelo presidente nesta ocasião, é resultado da maneira como foi implementado o asfalto, disse ser favorável ao asfalto mas que é preciso que seja feita de uma maneira aberta, transparente e correta. Disse que essa obra foi aprovada na base do "rolo compressor", sem que constasse da ordem do dia daquela assembléia de novembro de 2000, que foi aprovado de maneira segregada como consta na própria ata, o que quer dizer que foi aprovada de maneira escondida, a parte. Disse que estão tentando cobrir o buraco que resultou da maneira mal administrada que foi a contratação do asfalto, e que os que pagam adequadamente terão ainda que cobrir a inadimplência que aí está. Disse que se a assembléia desejar agir em prol dos interesses reais da Porta do Sol não deve cometer os mesmos erros, "se é que na ocasião anterior houve erro", não permitindo que essa assembléia se realize.

O presidente da mesa, Sr. Ubiratan, disse que a solução seria colocar em votação as seguintes opções: anular-se a presente assembléia ou decidir-se pela continuidade da Assembléia para deliberação dos itens propostos, visto que é soberana.

Posto em votação obteve-se o seguinte resultado:

A favor da continuação da presente assembléia = 30 associados

Contra a realização da presente assembléia = 3 associados

Na seqüência, o presidente da mesa declarou aprovada a continuação da presente assembléia e que o assunto estava encerrado.

A Sra Edna pergunta se algum dos presentes tem dúvidas em relação as contas de 1998, não havendo qualquer questionamento por parte dos presentes.

O presidente da mesa coloca em votação as contas de 1998, nos termos do parágrafo 2º do artigo 11 do estatuto da sociedade.

O Sr Márcio Cammarosano pede que seja registrada em ata que se sentiu pessoalmente ofendido com os comentários paralelos proferidos por uma das pessoas presentes.

O presidente da mesa, Sr. Ubiratan, pede que também seja registrada em ata o seu pedido de desculpas pela conduta do participante.

Colocado em votação a aprovação das contas do exercício de 1998 obteve-se o seguinte resultado:

33 (trinta e três) associados a favor da aprovação e 2 (dois) contra.

Ficando, portanto, aprovadas as contas do exercício de 1998.

Em seguida iniciou-se, Apresentação e Aprovação do Plano Diretor para o Biênio 2002/2004, Item "B" da pauta, tendo sido indicado o Sr. Dirceu Luiz Corrêa Jr. (Vice Presidente Administrativo Financeiro) para a apresentação do mesmo. De início pede desculpas, pois que na cópia distribuída aos presentes, não constou a especificação da obra no item 2.5 do plano diretor, "Desenvolvimento de integração das portarias e clube com banco de dados da administração" e o total geral das verbas normais do Plano Diretor apresenta-se incorreto com R\$ 18.000,00 a mais. Declarou que o plano diretor foi elaborado especificando as verbas normais e verbas extras. Que dentro das verbas orçamentárias tirando das receitas os custos fixos tem-se sobras, com essa sobra é possível realizar algumas obras e manutenções. As verbas extras que serão solicitadas visam atender as necessidades básicas para crescimento da Porta do Sol, com obras no setor de água e de segurança.

Disse que as verbas destinadas à Vice Presidência Administrativa Financeira no montante de R\$146.000,00 representam 13% das verbas normais e não solicita nenhuma verba extra para esse setor. Disse que pretende realizar com o montante de R\$ 136.500,00 (12% das verbas normais) acrescido de R\$ 309.000 (26% das verbas extras) as obras relacionadas com água.

A Vice Presidência de Manutenção e Patrimônio absorverá R\$ 388.000,00 (35% das verbas normais) acrescido de R\$ 84.000 (7% das verbas extras). A Vice Presidência Social e Esportes absorverá R\$ 266.000,00 (24% das verbas normais) e não há solicitação de verba extra para essa área. A Vice Presidência Jurídica e Segurança está propondo a utilização de R\$ 89.000,00 (8% das verbas normais) acrescido de R\$ 784.00,00 (67% das verbas extras) sendo que neste item está previsto o início da iluminação das vias públicas do residencial, com a instalação de, aproximadamente, 3.000 pontos de luz, para o que se está solicitando R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) que corresponde a fase I das obras de iluminação que poderá ter outras fases de execução a exemplo das obras do asfalto. A Vice Presidência de Comunicação e Marketing ficará com R\$73.500,00 que representam 7% das verbas normais. Disse que está implementando modificações para os próximos demonstrativos, apresentando as receitas e despesas por centro de custos, ou seja, por vice-presidências, permitindo, assim, maior clareza e transparência. Disse que a proposta do Plano Diretor 2002 / 2004, visa, basicamente, o equilíbrio orçamentário por centro de receitas e despesas e a possibilidade de investimentos para o crescimento e melhoria geral do loteamento, com o conseqüente bem estar de todos. O Plano Diretor 2002 / 2004 encontra-se anexado à presente ata.

Passando para o item seguinte disse que através do Conselho Deliberativo a Diretoria Executiva solicita à Assembléia Geral as seguintes verbas: um reajuste de R\$10,00 (dez reais) na taxa de segurança visando o equilíbrio orçamentário da segurança e uma verba extra de R\$32,00 (trinta e dois reais) para realização do Plano Diretor apresentado, devendo ser cobrada em 20 (vinte) parcelas, sendo a primeira com vencimento para o dia 02 de agosto próximo; as verbas (parcelas) referentes ao programa de calçamento estariam assim encerradas e mantidas as demais taxas nos mesmos valores atuais inclusive o fundo de reserva.

O presidente da mesa, Sr Ubiratan, complementou o que foi dito pelo Sr Dirceu, esclarecendo que as parcelas referentes à pavimentação, nos montantes de R\$10,76 (dez reais e setenta e seis centavos) e outra de R\$25,00 (vinte e cinco reais) deixariam de ser cobradas e passaríamos, se aprovado pela assembléia, a pagar, a título de verbas extras, 20 parcelas de R\$32,00 (trinta e dois reais) e, R\$10,00 (dez reais) como verba definitiva, à título de reajuste, incorporada à taxa de segurança, o que num balanço final daria um acréscimo de apenas R\$7,00 (sete reais). Propôs, a seguir, colocar o tema em votação, momento em que a palavra foi solicitada pelo Sr. Rodolpho Valentini..

O Sr Rodolpho Valentini pede para registrar mais uma vez que entende que essa deliberação está ocorrendo da mesma maneira que a dois anos atrás, de uma maneira segregada e que protesta contra a votação, contra a apresentação desse Plano Diretor dessa maneira, pois envolve o "nosso dinheiro" a maneira como ele deverá ser aplicado e administrado e que portanto deveria ter sido submetido a todos os moradores, por intermédio do jornal interno com pelo menos algumas semanas de antecedência para que todos pudessem analisar a destinação do "nosso dinheiro" e disse também que entende que a maneira como está sendo feita é para "cobrir buraco" que foi deixado pela administração anterior que não soube administrar o dinheiro que também foi recolhido de maneira irregular naquela ocasião e pede assim para registrar o seu protesto e que se a diretoria deseja ser transparente deveria ter submetido a análise de todos e que se a assembléia geral aprovar o plano estará dando mais um cheque em branco para a diretoria.

O Sr Fernando Lopes Pires (Lote D5D), pede a palavra e diz não ter procuração outorgada de nenhum dos presentes e muito menos da mesa, que todos nós do condomínio sabemos que as contas estão a disposição de qualquer um dos condôminos e qualquer dúvida poderá ser sanada na administração como ele próprio já o fez em diversas ocasiões, que temos o direito de criticar, que a obra do asfalto criticada por alguns, hoje é pleiteada por muitos pois valoriza o nosso imóvel.

O Sr Dirceu pede a palavra, diz que o Sr Rodolpho comete equívocos e que este parece não saber o que é democracia, disse que o plano diretor foi feito em tempo recorde, foi apresentado ao Conselho Deliberativo que foi eleito e que representa todos os proprietários do condomínio, que o plano diretor foi discutido e foi muito bem elaborado tendo em vista o prazo que se tem e que não está sendo "enfiado goela abaixo" como foi dito anteriormente pelo Sr Rodolfo, que não considera em sua posição o que está estabelecido no estatuto. Pede para por em votação.

O presidente da mesa, Sr Ubiratan, enfatiza que submeterá à votação o plano diretor, e não as contas de exercícios anteriores.

Submetido o plano diretor apresentado em votação obteve-se o seguinte resultado:
32 (trinta e dois) associados aprovaram,
6 (seis) reprovaram.

O Sr Ubiratan, dando seqüência em suas palavras põe em discussão o item seguinte, item "C" da convocação "aprovação de verbas". Submete novamente a votação o plano diretor, enfatizando que é sem as verbas extras e obtém o seguinte resultado:
31 (trinta e um) associados aprovam o Plano Diretor,
5 (cinco) reprovam.

Declara assim o Plano Diretor apresentado aprovado.

O Sr Ubiratan, retomando a seqüência da pauta, diz que estará submetendo à votação a cobrança das verbas já mencionadas: R\$10,00 (dez reais) em caráter permanente e a verba extraordinária de R\$32,00 (trinta e dois) reais em 20 (vinte) parcelas.

Posto em votação obteve-se o seguinte resultado

32 (trinta e dois) votos favoráveis a cobrança

6 (seis) votos contrários.

Declara assim aprovadas as verbas extras solicitadas pela Diretoria Executiva.

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 à 10 (dez) associados presentes durante toda a reunião para em seu nome, conferir, aprovar e assinar, convida que dez associados se apresentem para posteriormente conferir e aprovar a presente ata.

Nada mais tendo a discutir o presidente da mesa, Sr Ubiratan, declara encerradas as presentes assembléias.

E assim, eu Marcelo Caricol Iaralham, proprietário do lote F2P no residencial Porta do Sol, associado da SAPOS, estando em situação regular com minhas obrigações frente à essa associação, membro do Conselho Deliberativo dessa associação, nomeado secretário da mesa da presente assembléia, lavrei e assino a presente ata, dando por fiel relato do ocorrido que segue acompanhado pela assinatura das testemunhas abaixo.

Ubiratan Zacaro Conesa

Presidente da Mesa

Marcelo Caricol Iaralham

Secretário

Testemunhas presentes às Assembléias realizadas em 30/06/2002.

Nome Lote

1 Mário Fontes B8O

2 Zilda Carneiro Braga E2A

3 Milton Paulo Alvarenga I7E

4 Francisco Zambrana Jr J7P

5 Carlos Alberto Martins J8E

6 José Ibelli Filho E8G

7 Sérgio Uivari H8X

8 José Casado U2E

9 Marcelo Pruaño J7R

10 Carlos Alberto Constâncio H1V

11 Gilberto Eduardo Sartori J5J