



ATA DE ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADAS EM 21 DE OUTUBRO 2001

Com a presença de 71 proprietários, atendendo ao Edital que foi afixado nas, Portarias, Administração e Clube do Residencial, bem como publicado em jornal de grande circulação conforme determina os Estatutos Sociais, o Sr. Silvio Valdrighi, Presidente do Conselho Deliberativo do biênio 2000/2001, fez a abertura das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária e convida os proprietários presentes, Sr. José Carlos dos Santos, Lote G6Q para a Presidência e o Sr. Roberto Augusto Bezerra, Lote L5J para secretário.

O proprietário, Sr. Cid Nielsen, Lote D3N, manifesta-se contrário às indicações e propõe alguém que não seja Conselheiro ou Diretor, para a presidência e secretaria. O Sr. Silvio coloca novamente aos presentes o convite para comporem a mesa diretiva, como não houve manifestação dos presentes o mesmo coloca em votação a proposta do Sr. Cid, sendo que os presentes aprovaram a indicação inicial, tendo como único voto contrário o do Sr, Cid Nielsen.

O Sr. José Carlos dos Santos, de posse da presidência, fez a leitura do Edital de Convocação que foi publicado no jornal "Diário de São Paulo" em 26/09/2001 e deu por aberta a Assembléia Geral Ordinária, passando para o seu primeiro item:

APROVAÇÃO DAS CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2000

O Sr. Eugênio P. Leite de Carvalho, Lote F1P, Vice Presidente Administrativo e Financeiro, informa que o Balanço e o Demonstrativo de Contas estão a disposição de todos e passa a exposição das contas, destacando inicialmente a existência de todos os livros contábeis legais requeridos por toda e qualquer empresa legalmente estabelecida no país e o atendimento aos Princípios Legais de Contabilidade geralmente aceitos em todo o mundo.

Em seguida, passa a apresentação dos valores constantes nos Demonstrativos Contábeis. Destaca a redução do nível de inadimplência; e passa às comparações de Receitas e Despesas realizadas nos anos de 1999 e 2000. Na seqüência detalha as principais contas com explicações individualizadas seguindo o Demonstrativo Contábil, distribuído a cada condômino presente na AGE. Ao término da explicação, abre a Assembléia para os presentes para esclarecimentos.

O proprietário, Sr. Gerhard Klaerner, Lote G8A, pede explicações sobre as Despesas Prestadas por Pessoas Físicas. O Sr. Eugênio, esclarece que nesta conta estão lançados os valores relativos aos serviços de geólogos, engenheiros, eletricitas, e mão de obra especializada na construção dos poços artesianos, entre outras despesas menos relevantes.

O proprietário George Lauro Lukine Martins, Lote Z2B, pergunta sobre o aumento das despesas de Correios e Postagem. O Sr. Eugênio, esclarece que o aumento refere-se ao incremento do número de associados do Condomínio e também está relacionado a maior volume de correspondências enviadas e cartas de cobrança de inadimplentes, constatado redução da inadimplência.

O proprietário Márcio Cammarosano, lotes D1Q e D2Q, pede justificativas sobre o aumento de 50%, na conta Correios e Postagem e também relativo aos contratos com terceiros. Solicita também detalhes sobre os procedimentos de licitações.

O Sr. Eugênio, responde que relativamente ao aumento das despesas de Correio houve a redução do nível de inadimplência histórica de 20% para 3% em Janeiro de 2000, fruto do trabalho de cobrança via cartas e boletos, além do já citado aumento do número de condôminos, enfatizando que em 2000 foram postadas 3912 cartas enquanto em 2001 o volume até agora já ultrapassa 4000.

Com relação aos procedimentos de tomada de preços para prestação de serviços por

terceiros, informa que há o procedimento normal de coleta de 3 orçamentos para cada contratação, onde procura-se o melhor preço e a melhor qualidade em empresas do mesmo porte. Como exemplo citou os trabalhos de tomada de preço para escolha da empresa de auditoria. Respondendo também ao aparte do Sr. Márcio Cammarosano confirmando que todos os contratos têm prazo de vigência determinados.

O proprietário Sr. Mário Carlos Fontes, Lote B8O, esclarece que os números de postagens e taxas estão à disposição dos proprietários na sede da Administração e que a diferença está em torno de 30% comparado com o exercício anterior.

A proprietária, Edna Maria Tonolli, Lote B4I, esclarece a forma de atendimento da Administração e seus procedimentos. Informa a existência de contrato com a Agência de Correio Franqueada de Dona Catarina e confirma o aumento de volume de carta aos inadimplentes.

O Proprietário Sr. Cid , lote D3N, pergunta se existem dois contratos com os correios, um com a Agência de Correio Franqueada Dona Catarina e outro com uma Agência de São Paulo, de acordo com os carimbos observados nos envelopes que recebe. Afirma também que a agência de São Paulo é propriedade de um Vice Presidente da atual administração.

O proprietário, Sr. Maurício D` Angelo Figueiredo, Lote J9P, esclarece que é proprietário de uma franquia dos correios, mas, não participa da atual administração, apenas faz parte do Conselho. Informa também que toda e qualquer postagem obedece a uma tabela nacional e portanto o preço é igual em qualquer agência dos correios. Explica também que o motivo de 2 carimbos no envelope é o procedimento comum, uma vez que todas as correspondências são centralizadas no CDD - Centro de Distribuição Domiciliar e redistribuída para as agências da localidade de destino, e está à disposição para qualquer dúvida.

O proprietário, Edson P. Barbosa, Lote H2E, confirma que no contrato consta o valor nacional da tabela dos correios e portanto, tanto faz usar essa ou qualquer agência de correio.

O proprietário, Márcio Cammarosano, Lotes B1Q e B2Q, pede para consignar em ata que há incompatibilidade entre integrar o conselho e prestar serviços à Sociedade e propõe que o Sr. Maurício, escolha entre uma das atividades, a exemplo do que se faz em organizações públicas ou privadas.

O proprietário, Silvio Valdrighi, Lote F2O, esclarece que o exercício de função executiva no conselho não impede de prestar serviços à Sociedade, uma vez que os conselheiros não são os responsáveis pela definição das contratações e portanto não há impedimento estatutário nesse sentido.

O proprietário, Rodolpho Valentini, Lote D1N, menciona que considera que há conflito de interesses entre a prestação de serviços e a participação no Conselho do Condomínio. Em seguida, propõe um voto de reprimenda relativamente ao atraso na prestação de contas que deveria ter sido feita até março de 2001 e portanto está acontecendo com 08 meses em atraso. Acrescentou que o Conselho e a Administração não estão cumprindo com a obrigação de zelar pelos estatutos. Citou a demissão do Sr. Boutros Khoury, Lote F9N, Ex. Vice Presidente Administrativo e Financeiro, que na ocasião enviou carta mencionando que a Sra. Edna usava de arbitrariedades e abuso de poder na condução da administração da Sociedade.

O proprietário Cid Nielsen, Lote D3N, apresenta cópia de um documento supostamente sem aprovação regular da administração, e pergunta sobre o registro do mesmo.

O proprietário, Sr. Eugênio, Lote F1P, informa que o documento apresentado (aditivo contratual no valor de R\$ 3.000,00), está devidamente registrado nos livros contábeis, e novamente frisou que toda essa documentação encontra-se a disposição dos proprietários na sede da Administração.

O proprietário José Salustiano Lira, Lote F5G, destacou a melhora das condições da Porta do Sol, depõe favoravelmente a Diretoria e propõe que se houver dúvida sobre qualquer procedimento; que a Sociedade contrate um profissional independente para exames específicos e caso a dúvida não tenha fundamento o condômino pagará pela contratação.

O proprietário, Silvio Valdrighi, Lote F2O, explana sobre a condução da administração e destaca a honestidade dos dirigentes e conselheiros; informa que se preciso for, contratará empresas de auditoria especializadas que serão selecionadas em conjunto com o Instituto dos Auditores Internos do Brasil para examinar eventuais denúncias, como o mencionado num " Abaixo Assinado "

A Presidência da mesa, solicita a volta aos assuntos da pauta da presente AGO, considerando que os assuntos ora citados serão pauta da próxima AG prevista para 04/11/01. Mais uma vez franqueada a palavra ao proprietário Sr. Cid Nielsen, Lote D3N, observa que o valor final constante do Demonstrativo Contábil explanado apresenta uma diferença de alguns reais em relação ao anterior, a diferença é considerada irrelevante e imediatamente coloca-se em votação aprovação das contas do exercício de 2000, onde o Resultado da Votação foi: Manifestação de 6 cartões vermelhos (contrários) e os demais presentes, 65 (sessenta e cinco) concordam com a apresentação das contas do referido exercício. O Presidente deu as contas do exercício de 2.000 como APROVADAS, encerrando a presente reunião.

Com a mesma mesa diretiva, tendo na presidência o Sr. José Carlos dos Santos, Lote G6Q e na secretaria o Sr. Roberto Augusto Bezerra, Lote L5J, deu-se o início da Assembléia Geral Extraordinária, convocada pelo mesmo Edital publicado no jornal "Diário de São Paulo", em 26/12/2001.

O Presidente pediu a inversão dos itens, face a complexibilidade que deveria exigir o primeiro item Aprovação do Regulamento Interno, os presente concordaram com a mudança proposta entrado em pauta o item 2, Alienação de imóveis recebidos em Dação de Pagamento de Inadimplentes (Venda, troca ou Doação).

O proprietário, Sr. Silvio Valdrighi, Lote F2O, pediu a palavra e informou os lotes que os lotes A1Q, A2Q, I9H, I4Q; foram recebidos como dação de pagamento para quitação de dívidas com o Condomínio.

O proprietário, Mário Carlos Fontes, Lote B8O, propõe que o preço mínimo seja de 50% do valor venal avaliado por 3 imobiliárias, esse valor deveria ser comunicado pelo Boletim Interno e dado o prazo para recebimento das propostas em envelopes lacrados que seriam abertos em audiência pública, sendo vencedora, a maior oferta desde que o valor mínimo esteja preservado.

O proprietário, Edson Pinto Barbosa, Lote H2E, informa a possibilidade de doação dos lotes para transformação em área verde e portanto isento de IPTU. Também propõe venda pelo valor de avaliação de mercado, feita por 3 imobiliárias.

Levada à votação, a Assembléia APROVOU a proposta de venda ou troca, tendo por base o valor mínimo de mercado; de acordo com avaliação de imobiliárias.

Passou-se então para o 1º item da pauta da Assembléia Geral Extraordinária, Aprovação do Regulamento Interno. O proprietário, Sr. Dirceu Luiz Corrêa Júnior, Lote B9Q, fez as explicações sobre o conteúdo do Regulamento Interno, começando pelas bases utilizadas para elaboração do mesmo, a saber: Regulamentos dos Residenciais Aldeia da Serra, Morada dos Pássaros, Alphaville 11 e do próprio Regulamento ora existente na Porta do Sol.

Discorre sobre a previsão de sanções e recursos aos mesmos e a participação do Conselho nas deliberações, através de comissão exclusivamente investida para esses poderes. Destaca o critério de Sanções representado pela taxa de manutenção de área como medida de valor (moeda) para aplicação de sanções capituladas em 4 de níveis de irregularidades.

O proprietário, Fernando Lopes Pires, Lote D5D, sugere: o estudo prévio da matéria para posterior complementação, portanto deveria adiar a aprovação para outra data.

O proprietário, Sr. Silvio Valdrighi, Lote F2O, sugere a incluir sempre na pauta das as futuras Assembléias o assunto de aperfeiçoamento do Regulamento Interno.

O proprietário, Márcio Cammarosano, Lote D1Q e D2Q, fala da louvável a iniciativa e destaca a real necessidade do Regulamento Interno. Salaria que ninguém pode ser contra ao regimento; mas merece análise maior para amadurecimento e aplicação. Manifesta a concordância e solicita disponibilização nas Portarias, além do envio a todos os condôminos.

O Sr. Luiz Carlos, representante de Ana Cecília Amado Sette, Lote Z4R, relata o assalto que sofreu no ano passado e as circunstâncias. Relata também os problemas vividos com o caminhão de sua mudança que entrou e saiu sem interferência da Segurança. Por outro lado foi barrado por três veículos da segurança quando trafegava a 60 Km/h acima do limite de 40 Km/h. Afirma que na troca de guarda realizada às 7h00, há uma parada total e a Porta do Sol fica totalmente desguarnecida. Também pede esclarecimento sobre o acolhimento de pessoas drogadas que são atendidas pela Sociedade e reclama do desprezo da área Z e sugere a utilização de cartão de identificação aos condôminos.

O proprietário, Sr. Edson Pinto Barbosa, Lote H2E, esclarece que as regras existem, mas as vezes deixam de ser observadas e que a Segurança tem feito todo o possível.

O proprietário, Sr. Gerhard Klaerner, Lote G8A, acha preocupante a aprovação do Regimento Interno de imediato e propõe divulgação inicial no Boletim Interno, fixação de prazo para recebimento de emendas e mais 30 dias para aprovação. Destaca ainda o excesso de cloro na água. Reclama sobre a anormalidade das linhas telefônicas que estão sendo instaladas; são rádios e não funcionam, e salienta a irregularidade perante às normas da ANATEL e propõe abaixo assinado através da SAPOS contra a empresa Telefonica.

O proprietário Sr. Alberto Henrique Ramos Bonari, Lote D4E, destaca a apresentação do Regimento Interno e a motivação do debate. Reforça a necessidade de tempo para aprovação. Afirma que o caso citado pelo Luiz Carlos do lote Z4R, sobre o assalto sofrido é um fato grave e deve ser publicado no jornal do condomínio. Observa que a viatura da Segurança passa em períodos de 4 a 5 horas em roteiro programado e destaca a necessidade do fator surpresa; deve ser feita reformulação na estratégia de segurança e pede melhora. Avaliar investimentos como segurança e água. Também pede ao Sr. Cid, Lote D3N, para mostrar os 4 lotes a mais que eventualmente existem para venda em troca das dívidas dos condôminos em atraso.

O proprietário, Sr. Edson, Lote H2E, informa que há o quadro das ocorrências mensais no Boletim Interno e este atende ao objetivo de informar apenas de forma estatística. Destaca também o aumento da criminalidade na região, divulgado em vários jornais como interiorização do crime.

O proprietário, Sr. Silvio Valdrighi, Lote F2O, propõe a aprovação do Regulamento Interno porém só entrando em vigor a partir de um período de divulgação, recebimento de sugestões, análise e consolidação, seguindo o seguinte calendário: a) Distribuição do Regulamento Interno, no próximo envio de boletos, b) Recebimento de sugestões até 15/11/01, c) Revisão e consolidação das sugestões até 30/11/01 e novo envio do Regulamento, revisado com marcação de nova Assembléia Geral Extraordinária, para aprovação final ainda em dezembro de 2001. Colocado em votação pelo Presidente a mesma teve o seguinte resultado : 22 votos contra aprovação e 27 votos a favor da aprovação. Como não houve mais manifestação, eu José Carlos dos Santos, Presidente , encerrei a presente reunião e eu Roberto Augusto Bezerra como secretario, redigi as presentes atas, dando por fiel relato do ocorrido.

José Carlos dos Santos
Presidente da Mesa

Roberto Augusto Bezerra
Secretário

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 reunião para em seu nome, conferir, aprovar e assinar.

Testemunhas:

Nº Proprietário Lote 1 Mário Carlos Fontes B8O 2 Carlos Alberto Nossetti Constâncio D8N 3 João Carlos Gimenez Z1K 4 Wilson Rodrigues Pimenta B2X 5 Gerhard Klaerner G8A 6 Zilda Carneiro Braga E2A 7 Francisco Zambrana Júnior J7P 8 José Carlos F. Liberal G4C 9 José Carlos A. Ferreira A6D 10 Maurício D´Angelo Figueiredo J9P