



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 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 07 DE JUNHO DE 2009

Com a participação de 78 (setenta e oito) proprietários associados da APAPS, que assinaram o livro de presença, realizou-se no dia 07 de junho de 2009, em segunda chamada, no Ginásio Esportivo Guido Ramazotti, situado na dependências do Clube Social da Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol - APAPS, na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km. 63,5, Residencial Porta do Sol, município de Mairinque, Estado de São Paulo, a Assembléia Geral extraordinária da APAPS, devidamente convocada nos termos estatutários. Precisamente as 10h00, o Sr. José Roberto Fontana, lote D-3-P, Presidente do Conselho Deliberativo, solicitou que algum dos presentes se apresentassem como candidato para presidir a Assembléia e outro para figurar como secretário. Para a função de presidente da Assembléia se candidatou apenas o Sr. José Carlos Liberal - lote G-4-C, e, para secretariar os trabalhos, se apresentou apenas o Sr. Edson Pinto Barbosa, lote H-2-E. Os nomes foram submetidos à apreciação dos presentes, não tendo havido qualquer objeção. Antes de desocupar a tribuna, o Sr. Fontana, fez o seguinte aviso: Peço, por favor, que vocês não deixem de comparecer nas próximas assembleias e passem isso aos seus amigos. Vamos formar uma opinião da importância de todos comparecerem nas próximas assembleias, por que nós estaremos num futuro bem próximo decidindo coisas da maior importância para o Residencial. Não que hoje não seja importante, mas coisas do tipo mudança do estatuto, mudança do sistema de cobrança das taxas associativas, sobre as recomendações da comissão dos advogados, são itens de suma importância e, nós vamos precisar que vocês compareçam e nos ajudem a decidir.

Instalada a mesa diretiva da Assembléia Geral, o Sr. José Carlos Liberal cumprimentou à todos e sugeriu uma forma de agilizar os trabalhos, com a garantia de que todos tivessem iguais oportunidades, tendo sido estabelecido e aclamado por votação unânime, que os presentes teriam cada um, dois minutos para falar, mais um minuto de prorrogação para encerramento. O primeiro item da pauta versa sobre **“Discussão e deliberação sobre relatório da empresa de auditoria Martinelli referente as contas de 2008”**. Eu quero lembrar vocês que na última assembleia foi distribuído uma cópia desse relatório para todos que estavam presentes. Além disto, este relatório também está no *“site”* da APAPS e, o pessoal da Martinelli está aqui para dirimir qualquer dúvida que possa existir. Outro ponto que temos que ver agora é decidir se vocês querem que a Martinelli faça a leitura desse relatório ou não. Colocada em votação a opção de leitura do relatório, foi decidido, por unanimidade, que a Martinelli não faria a leitura do relatório. Gostaria de saber se alguém tem alguma dúvida nesse relatório? O presidente do Conselho Deliberativo, Sr. Fontana, sugeriu que fosse feita uma explanação sobre alguns dos pontos mais importantes do relatório. Como não houve discordância dos presentes, O Sr. Clóvis, auditor da Martinelli, passou a discorrer sobre os aspectos mais relevantes da auditoria: A Martinelli teve como escopo do seu trabalho a auditoria



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

das demonstrações financeiras de 2008 . Na primeira parte do relatório foi estruturado, como de praxe, essas demonstrações e alguns pontos que merecem relevância, ainda sobre nossos comentários, muitos deles advindos ainda de outros exercícios , como por exemplo, no item um, da segunda parte, que trata sobre a ausência, no Balanço, da provisão para crédito e liquidação duvidosa, que é uma prática contábil não observada . Outro aspecto importante, na seqüência, no item dois , a ausência da conclusão da conciliação da conta de cheque e cobrança que limita o controle da administração. Com relação à esses cheques , então é um aspecto bastante importante que deverá ser corrigido. Elencamos, na seqüência do relatório, valores a receber de longa data sem que isso houvesse sido consumado . A questão também do item cinco , despesas com seguros, a ausência da renovação da apólice no período da nossa auditoria , é um fato também que deve ser observado e julgamos importante. A parte do imobilizado, para nós, é um dos pontos primordiais, que merece uma correção imediata face a ausência desse controle patrimonial, como está narrado no relatório e, as suas repercussões no aspecto contábil com relação à depreciação desses mesmos bens. É um item que merece uma imediata solução por parte da administração. Outros aspectos que são recorrentes , dizem respeito às obrigações sociais. Uma situação que já é conhecida dos senhores, aquele valor em aberto, relativo à retenção do INSS, sobre pagamentos efetuados à pessoas jurídicas, que ainda não havia sido recolhido, o que configura uma apropriação indébita. É um fato gravíssimo e merece uma atenção e solução imediata. Elencamos aqui neste item outras obrigações , outros valores que deixaram de ser pagos. O saldo pode não ser muito expressivo, é um valor de R\$ 8.757,00 (oito mil, setecentos e cinqüenta e sete reais) mas, designa também, uma falta de procedimento contábil com relação a isso por parte da administração. Sobre o item dez, que trata do Fundo de Regularização dos setores U, X e Z, verificamos a existência do saldo registrado na contabilidade de R\$ 74.450,00 (setenta e quatro mil, quatrocentos e cinqüenta reais), referente ao grupo 1115, fundo de regularizações, conta de receitas e, o saldo de R\$ 76.112,00 (setenta e seis mil, cento e doze reais), na conta de despesa e, conforme verificado no razão contábil, esse valores estão sendo movimentados diretamente na conta da Associação. Desta forma, não foi possível validarmos os saldos apresentados na contabilidade. Adicionalmente, mediante apresentação de acompanhamento da administração, através de uma planilha Excel, dos valores emitidos e recebidos, deduzimos as despesas ocorridas e, identificamos o montante como receita, em 31 de Dezembro de 2008, de R\$ 82.806,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e seis reais). Esse saldo apresenta-se atualizado pelo índice da poupança. Com o objetivo de evitar distorções do registro contábil, sugerimos que tais valores sejam movimentados em conta específica , uma vez que não fazem parte do patrimônio da Associação. Almir, tomando a palavra, então, comentou: “conta separada específica para este fim”. O Sr. Clóvis, continuou: Fizemos comentários, também, com relação às contingências , bem como, em relação as rotinas da área de TI , não havendo aspectos relevantes a serem identificados . Fizemos, também, conforme solicitação da administração , um comentário sobre os eventos, tais como: Carnaval, Festa Junina, hípica, segurança, aonde identificamos todos os pagamentos que foram vinculados às empresas que fazem parte desses eventos e identificamos alguns pontos de controles que merecem, também, serem corrigidos e observados, como:



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

inexistência de planilha , demonstrativo de horas trabalhadas, no caso da empresa de segurança que presta serviço ao condomínio , a não identificação de um pagamento de uma nota fiscal de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais) e, a inexistência, também, de autorização de pagamento para os processos, de janeiro à julho de 2008. A mesma situação aconteceu para a empresa MS Serviços. Com relação ao evento de Festa Julina , a ausência de alguns procedimentos que visam salvaguardar os controles que devem ser observados, nos casos dos eventos propostos pela administração, da mesma forma no Carnaval, que sugerimos também alguns aspectos que, se atendidos, fortalecerão também esses controles. Eu creio que esses sejam os comentários mais pontuais a serem feitos, reiterando a importância do tratamento das questões dos impostos que, volto a repetir, tratam-se de apropriações indébitas, de valores significativos para o Residencial, que não foram recolhidos e isso merece uma atenção número um! Com relação à administração e, principalmente, sobre a ausência de controle patrimonial, bem como a posição deste item no balanço, o Almir falará. Com a palavra o Sr. Almir, auditor da Martinelli, diz: Vou falar então como ficou a posição patrimonial de 2008 . A administração apresentou no exercício de 2008 um ativo de R\$ 10.413.107,00 (dez milhões, quatrocentos e treze mil, cento e sete reais) , contra um passivo de R\$ 13.106.816,00 (treze milhões, cento e seis mil, oitocentos e dezesseis reais) fechando com um déficit no exercício de R\$ 2.693.708,00 (dois milhões, seiscentos e noventa e três mil, setecentos e oito reais) . Retomando a palavra o Sr. Clóvis diz: O relatório se complementa, também, conforme foi solicitado na última reunião, como comparativo da evolução de resultado do exercício de 2007, para o exercício de 2008. Então, aqui, os senhores tem um cenário bastante sintético de como estava em 2007, como ficou em 2008 e, como deveria estar aqui pelas recomendações . É um resumo sintético que dá uma idéia bastante ampla de todos os pontos que foram abordados nos trabalhos de auditoria . Ficamos à disposição para qualquer questionamento do senhores, sendo estes os pontos principais. O presidente da mesa, Sr. Liberal, disse, então, que a partir daquele momento, as pessoas que tivessem alguma dúvida que as apresentasse. O primeiro a apresentar-se foi o Sr. Fernando, lote D-5-D, que assim se manifestou: Senhores, foi muito bom que houve uma auditoria para ratificar o que nós já sabemos. Eu pergunto: Havia a necessidade dessa assembléia? Havia a necessidade de termos uma auditoria? Se um Conselho Deliberativo que está lá para olhar as contas, acompanhasse as mesmas! O Conselho Fiscal é feito para controlar e ver as contas ! Pra que Conselho Fiscal ? Pra que Conselho Deliberativo ? Para chegarmos ao ponto de vermos essas contas escabrosas que de um ano para o outro foi de mais de um milhão de reais. Todo início de ano há uma previsão orçamentária. Será que aqueles lotes U, X e Z contribuíram para suas benéfices , esse dinheiro foi aplicado em outras obras, outros serviços ? Não estou questionando para onde foi, foram para obras, por que? Porque não tinha projeção ! O fundo de reserva é intocável , para uma emergência ! Então para que nós temos um Conselho Fiscal? Temos porque é obrigado por lei termos, mas para fazer o que? Nós nunca tivemos uma assembléia que não fosse para pedir dinheiro e a culpa não é dessa diretoria que mal começou, há quatro, cinco meses. Isso se arrasta há 10 (dez) anos, não é de hoje ! Que o orçamento seja cumprido. Que o dinheiro seja o que é, para a água, e não tirar o dinheiro daqui e por ali. Depois vamos ao banco, pegamos dinheiro



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

emprestado e depois empurramos com a barriga. Chega de verbas extras ! Márcio Cammarosano, lote D-2-Q diz: A minha manifestação é a seguinte:, o Conselho Fiscal apreciando as contas relativas ao exercício de 2008, com base no relatório da auditoria independente, que continua apontando algumas irregularidades que são graves , em razão daquilo que é público e notório, quanto a um processo desmesurado de endividamento da APAPS, opina pela rejeição das contas de 2008. Já houve rejeição de contas em 2006, das contas de 2007 e, permaneceu uma situação de absoluto desequilíbrio e, persistência e, repetição de algumas irregularidades em 2008 e, portanto, me parece como já disse em todas as assembléias que foram realizadas para apreciação de contas, que nós não podemos permitir que na nossa Associação, na nossa administração, sejam reproduzidos vícios, erros que comprometem em rigor as finanças públicas em geral, de que tanto temos sido críticos. É preciso por um paradeiro nisso e, o paradeiro, não significa apenas olhar para o futuro, não incidindo nos mesmos erros do passado . O paradeiro, reclama tomada de decisões com relação ao que houve no passado, e num passado muito recente, para que uma manifestação de assembléia rejeitando contas, sirva de reprimenda para os que cometeram erros e advertência para que os novos administradores não venham a cometer. E, há reflexos importantíssimos, rejeição de contas implica inelegibilidade dos responsáveis pelos vícios detectados que levem a rejeição de contas e, isto, por 2 (duas) gestões, por essas e outras razões que não há tempo para declinar, eu me manifesto pela rejeição das contas, também de 2008, em razão de tudo aquilo que foi apresentado pelo Conselho Fiscal já em outra assembléia e objeto de relato pela auditoria independente. O Presidente da mesa, Sr. Liberal, retomando a palavra, coloca, então, em votação o relatório de auditoria, tendo o mesmo sido aprovado por maioria absoluta de votos. Passou-se, a seguir, para o segundo item da pauta que é: “Discussão e deliberação sobre as contas de 2008”. O Sr. Liberal lembrou aos presentes, que o Conselho Fiscal recomendou a reprovação das contas e, no Conselho Deliberativo, também foram as mesmas reprovadas por maioria absoluta. Colocou, então em votação as contas de 2008, tendo as mesmas sido reprovadas por maioria absoluta de votos. Passou-se, então para o item 3 (três) da pauta: **“Discussão e deliberação sobre responsabilizações pelo passivo a descoberto, conforme foi solicitado na assembléia de 15/02/2009”** . A diretoria executiva deveria apresentar a posição até o momento e, tinha um prazo de noventa dias. Quero lembrar que ainda está dentro desse prazo. Então eu passo a palavra para o presidente da diretoria executiva, Fernando. De posse da palavra, o Sr. Fernando Mazzon, agradeceu a presença de todos os presentes e teceu comentários sobre o quanto é importante a mudança de hábitos, visando aumentar cada vez mais, a presença dos associados nas assembléias. E, continuou, dizendo: Desde o início de nosso mandato nós temos nos manifestado e, isso por diversas vezes, dizendo sobre a nossa disposição e a nossa determinação em fazer uma administração voltada para o futuro, para tentar construir um futuro melhor para o nosso residencial . Esta sempre foi a nossa postura na condução das atividades da APAPS, porém na Assembléia do dia 15 de fevereiro, foi decidido que a diretoria voltasse para trás e dedicasse um pouco do seu tempo, para analisar as causas e a origem da dívida e, de apontar eventuais indícios de responsabilidades e, para isso, a Assembléia nos deu um prazo de 90 (noventa) dias para fazer esse trabalho e, voltar aqui para apresentar as



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

conclusões . E nós estamos aqui hoje exatamente para isso, cumprindo esse prazo e o que combinamos dentro dos 90 (noventa dias) dias. Só para vocês terem uma idéia, nós calculamos que a diretoria e a comissão, dispenderam em torno de 500 (quinhentas) horas/homem nesse trabalho. Como a diretoria se envolveu profundamente nesse trabalho, nós temos a exata consciência de que já, a partir de amanhã, nós poderemos enfrentar problemas e dificuldades muitos sérias, mas, eu só queria alertar vocês, que nós nos conduzimos nesse trabalho, dentro de uma única linha de atuação e, nós não saímos dessa linha em nenhum instante, ou seja, procuramos nos ater somente no levantamento dos fatos , só isso que nos interessou e, é isso que eu peço, a compreensão de vocês. Nós não nos movemos em nenhum instante em função de pessoas ou de política. Nós nos ativemos somente ao levantamento dos fatos e, são os fatos, que serão expostos a vocês hoje! Eu vou pedir pro Marcelo, que fez parte da comissão de averiguação preliminar, que faça a apresentação do resultado do trabalho. Marcelo Pruano, lote J-7-R, tomando a palavra diz: Nós fizemos uma apresentação, como o Fernando disse, sempre voltada a fatos. Fizemos uma análise de todo o conceito que gerou a dívida O objetivo principal que quando se solicitou o que gerou a dívida para que nós não erremos no futuro. Conforme Fernando falou, para encerrarmos esta fase do trabalho das gestões anteriores, vocês tenham acompanhado todo o processo durante estes cinco meses de gestão da atual diretoria que não tem gerado dívida e, olhar para a frente. Esse trabalho foi feito basicamente com dois compromissos , com a Assembléia e com a verdade dos fatos ! O que a Assembléia decidiu ? - Analisar a origem das causas da dívida retroagindo à gestões passadas . Isso é o que foi votado na Assembléia do dia 15 de fevereiro ! Apontar indícios de irresponsabilidade e, sugerir ações a serem tomadas, visando, principalmente, evitar que tais fatos voltem a acontecer, ou seja, não sejam cometidos os mesmos erros. Para tanto, a Assembléia deu 90 (noventa) dias de prazo para serem feitos esses trabalhos. A Assembléia também determinou que fosse apresentado os resultados dos trabalhos para que fosse possível decidir o que seria feito. Se seria proposta alguma ação ou se não. Estamos aqui hoje, portanto, para fazer esta apresentação, visando decidir o que será feito à seguir. Nós usamos como período de levantamento 10 (dez) anos. Nós analisamos documentos contábeis, balancetes, atas de reunião dos Conselhos Deliberativo e Fiscal , atas de assembleias e planos diretores, ou seja, todos os documentos estáticos que estão registrados em nossos controles. A estratégia adotada foi dividir o trabalho em duas fases, uma era levantamento dos fatos e, a outra, seria obter parecer de juristas sobre o que se pode fazer em relação aos fatos que foram levantados . Foram criadas duas comissões, a primeira delas: Fernando, Carlos, eu e o Ney e, a segunda comissão: Dr. Décio, Dra. Elza e, nós utilizamos alguns advogados independentes para ajudar nessa análise dos fatos. Nesse processo, todos utilizaram como conceito, analisar todas as três instâncias de poderes existentes na APAPS. Nós temos a Assembléia; a Assembléia elege o Conselho Deliberativo, que, por sua vez, elege o Conselho Fiscal e a Diretoria Executiva. Ou seja, nós procuramos fechar o círculo, a Assembléia e o Conselho deliberam, o executivo, executa e, o Conselho Fiscal, fiscaliza. Em todos os levantamentos nós atentamos ao fechamento dos anos (31 de dezembro de cada ano). Então, vamos ao primeiro ponto, o que nós temos de análise da evolução da dívida. Marcelo, então, passa a apresentar alguns slides,



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

demonstrando, assim, a evolução da dívida. A primeira coluna refere-se ao disponível (receita, menos despesa), ou seja, o que sobrou em caixa. Vocês poderão perceber que de 1999 a 2008 esta curva é decrescente. A segunda coluna refere-se à despesas financeiras, ou seja, o que foi pago de despesas financeiras naquele período. E a terceira coluna refere-se à dívida em 31/12, ou seja, obrigações à serem executadas durante o ano. E, vocês podem perceber que ela apresenta um considerável crescimento. A nossa análise foi, quando você tem um disponível e tem uma dívida, a sua dívida é pagável, como a pouco apresentada no relatório da auditoria, portanto, foi em relação a evolução da dívida nas gestões anteriores. Marcelo diz: Nós começamos a olhar as causas que levaram àquela dívida. Baseado nesse conceito, de como funciona o processo, nós percebemos que havia um desequilíbrio orçamentário /financeiro grande, o qual foi se agravando ano a ano. Ai nós percebemos que haviam realizações de despesas sem provisão financeira, ou seja, faz isso, contrata essa empresa, faz aquilo, e não havia, em contra-partida, a receita exclusiva para esse ponto. Despesas maiores que receita. Com certeza, quando se tem uma receita menor do que uma despesa, começa-se a gerar déficit e, se isso não for estancado, esse déficit vai crescendo. E, dada a ausência de orçamento limitativo, porque o orçamento não limitava as despesas, gastava-se independente do orçamento que era feito. Em consequência a esse desequilíbrio orçamentário financeiro, foram utilizadas todas as verbas destinadas a fim específicos para pagar essas despesas. Por exemplo, fundo de reserva, que deveria ser usado para obras emergenciais, acabou sendo usado para pagar essas despesas operacionais. Foram aprovados planos diretores para estes 10 (dez) anos e, todas as vezes foram usadas receitas do plano diretor para pagar despesas operacionais. Também foi usado dinheiro que era destinado à pavimentação para pagar despesas orçamentárias. Ou seja, foram utilizados nesses últimos 10 (dez) anos, receitas específicas para pagar despesas orçamentárias. Outra coisa que percebemos é que foram também utilizadas antecipações de receitas. Então, por exemplo, o boleto vence dia 5 (cinco) de um determinado mês mas, alguns proprietários pagam antecipadamente, dia 28, 29, 30 e, tais valores já eram utilizados para pagar despesas do mês e não do mês seguinte. Porque a gente paga o mês a vencer e não vencido. Falta de pontualidade no pagamento de despesas resultando em multas, juros, despesas financeiras, etc. Tomadas de empréstimos bancários, pagamos esses empréstimos durante o ano passado e foi estancado esse problema. O não pagamento de obrigações, isso é, o que nós estamos até hoje falando, ou seja, da apropriação indébita, INSS, Imposto de Renda, ISS, etc. Despesas financeiras em juros e multas. Por que nós chegamos a essa situação? Foi feita uma análise do problema de orçamento versus o passivo descoberto. Chegamos à conclusão que controles existem, porém não existem controles que funcionam quando todos que controlam falham! Não precisamos criar uma nova regra para que não cheguemos a esta situação novamente, só precisamos executar os procedimentos que existem! Concluímos que faltou compromisso com as responsabilidades assumidas em todos aqueles poderes e houve conivência com déficits operacionais e financeiros durante todo esse processo, porque como podemos perceber a dívida não aconteceu só no último ano, ela veio crescendo ano a ano. O uso de verbas do plano diretor, calçamento, lotes U, X e Z, taxas extras, tudo isso foi utilizado para pagar despesas orçamentárias e



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

por déficit em nosso patrimônio, não foram continuados os investimentos em planos diretores que nós aprovamos aqui. Então se havíamos aprovado que ia se gastar em uma nova caixa d'água, iluminação de um praça, etc., não foi executado porque esse dinheiro foi usado para pagar despesas . Aumento de despesas sem indicação da fonte , sem aprovação do Conselho Deliberativo ou assembléia , não prestação de contas do plano diretor, não prestação de contas da execução orçamentária , não há atas apresentando essas contas. Busca de recursos externos para pagar empréstimos bancários e impostos, ou seja, foi ao mercado buscar dinheiro. Baseado nisso, o agravamento da situação financeira começou em 2004 e veio até 2008 e, aí, nós temos uma conjunção de fatalidades, nós percebemos que os controles existiam e, concluímos que ocorreu uma baixa qualidade na gestão dos órgãos competentes que são: Diretoria Executiva, Conselho Fiscal e Conselho Deliberativo. Ou seja, com isso percebemos que foi aumentada a dívida ano a ano e que, não houve uma boa gestão, seja na Diretoria Executiva, seja nos órgãos fiscalizadores. A Diretoria Executiva não controlou as receitas orçamentárias, (despesas maiores do que as receitas); não execução do plano diretor aprovado; utilização de verbas para fins operacionais; aumentos de despesas sem receitas correspondentes. empréstimos bancários; não pagamentos de encargos; apropriação indébita; etc.. Conselho Fiscal, não emissão do parecer a cada quatro meses registradas em atas e livros específicos; recomendação da aprovação das contas de 2006, que já existia dívida; não convocação de assembléia para tomadas de fatos e pouca profundidade das revisões e análises dos relatórios . Conselho Deliberativo, nos anos de 2004 até 2008, não consta em nenhuma das atas, em nenhuma das pautas de reuniões, nenhuma discussão sobre passivo a descoberto, não teve a convocação de uma assembléia específica para discutir esse assunto , não teve exigências do Conselho Fiscal para que fosse aprofundado nesse assunto, aprovou as contas de 2006 e 2007, não tomada de ações efetivas para solução de déficits ou dívidas. Faltou ação da Diretoria Executiva para reparar esse problema. Faltou fazer a “lição de casa” ou seja, não gastar mais do que se arrecada. Falta de ação dos órgãos, Conselhos Deliberativo e Fiscal. E, então, apresentado um gráfico que conclui a apresentação de conceitos e comprova que foi gasto mais do que foi arrecadado. Marcelo diz: Controles existem e, se gastou mais do que se arrecadou! De 2000 a 2003, se arrecadou mais do que se gastou. Em 2004 já foi o contrário, já inverteu a curva ! Já começamos a ficar no negativo! Em 2004 se gastou mais do que se arrecadou ! Em 2005 a diferença já passa à ser maior. Em 2005, foi gasto, praticamente, R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) à mais do que se arrecadou ! Nos anos seguintes, 2006, 2007 e 2008, o fato se repetiu! Senhores, uma empresa que gasta mais do que arrecada está endividada (à descoberto) e tem de buscar recursos externos. Concluímos que as receitas, comparando o começo de uma gestão com o final de outra, as despesas e as receitas eram em torno de 3 (três) milhões no ano de 2000. Em 2008 já estamos falando em torno de 6,5, 7,0 milhões. Ou seja, em 2.000, gastamos por volta de R\$ 3.000.000,00 (três milhões) e, em 2.008, gastamos quase R\$ 8.000.000,00 (oito milhões). As receitas em 2003 foram de R\$ 4.746.000,00 e, as despesas em 2004 foram de R\$ 4.100.000,00, portanto, existe um saldo positivo aí. As receitas em 2008 foram de 6,9 (seis vírgula nove) milhões e, foram gastos 8 (oito) milhões. Então, as receitas de 2003, comparadas com as de 2008, aumentaram 45% (quarenta e cinco por cento). As despesas,



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

nesse mesmo período, foram de 4,2 (quatro vírgula dois) milhões para 8 (oito) milhões em 2008, ou seja, praticamente dobrou. Teve 90% (noventa por cento) de aumento. Nesse mesmo período (dezembro de 2003 a dezembro de 2008), pudemos concluir que a taxa associativa aumentou 55% (cinquenta e cinco por cento), enquanto isso, a inflação do período foi de 28% (vinte e oito por cento) . A conclusão é de que existiu falta de controles que permitiram gastar mais do que se arrecadava . Ou seja, ano a ano se gastou mais do que se arrecadou ! Fechamos, assim, a primeira parte dessa comissão que foi formada para analisar fatos. Mais nada ! Em nenhum momento, citamos pessoas! E, então, foi formada uma segunda comissão, onde participam advogados e, foi feita uma análise de tudo que está evidenciado e foi perguntado: Vocês recomendam entrar com uma ação jurídica ou não? A conclusão deles foi de que não seria recomendado entrar com ação judicial , seja através de processos ou no Ministério Público. Então nós trouxemos para a assembléia duas opções : 1) Jurídica: Entrar com processo, mesmo que a comissão recomende que não; 2) Sanções administrativas. A diretoria atual tem um único compromisso, de Janeiro/09 para frente, não haverá dívidas, não se gastará mais do que se arrecada, gerará no mínimo igual o que se gasta ou superávit. Então nós queremos que a diretoria tenha paz para olhar para frente. Este trabalho deu-nos condição de aprender com os erros. Fernando Mazzon, lote C-5-K, então tomou a palavra e agradeceu o empenho de todos na realização deste trabalho. À seguir reforçou os aspectos mais relevantes do que foi apresentado pelo Marcelo. Retomando a palavra, o presidente da mesa, Sr. Liberal, pergunta aos presentes se existe alguma dúvida sobre o trabalho apresentado e segue-se então uma série de observações. Sr. Fontana, lote D-3-P, diz: Eu só quero fazer uma ressalva no que foi dito sobre o Conselho Fiscal pois, as coisas tem de ser bem esclarecidas vez que, estamos lidando com pessoas sérias. Eu sou uma pessoa séria e gostaria de explicar o que não foi detalhado. Eu fui o coordenador do Conselho Fiscal em 2006, 2007 e 2008. O Conselho Fiscal recomendou a rejeição das contas. Em 2006, o que foi dito está correto, só que, não foi lido o parecer do Conselho Fiscal. Em 2006 foi o primeiro ano do Conselho Fiscal dessa gestão, quando eu fui convidado para participar. Eu recomendei, naquela data, que poderíamos aprovar as contas se eles fizessem as correções que o Conselho Fiscal recomendou, em 90 (noventa) dias. Então, nessa ata, se eu não me engano, de 14 de junho de 2007, diz assim : “O Conselho Fiscal aprova com ressalva, se os problemas forem corrigidos”. E, um outro ponto importante que venho falando, (eu estou na Porta do Sol há mais de 20 (vinte) anos) e só aceitamos estas funções, sem nada ganhar, deixando de desfrutar do convívio com a família, para ajudar! Nós temos um ativo que ninguém menciona, eu não consigo entender o por que, nem a Martinelli, nem o presidente executivo, que falou muito bem, nem o Marcelo, que fez uma apresentação tranquila. Nós temos um ativo que é chamado “inadimplência”, que encontra-se, em valor presente, no patamar de 9 (nove) milhões de reais e, o Conselho Fiscal, nos últimos 3 (três) anos vem dizendo: “vamos colocar mais gente para cobrar, porque são mais ou menos 600 (seiscentos) devedores e, é impossível que um único escritório consiga cobrar 600 (seiscentas) pessoas” ! Só para explicar que, em 2006 foi feita a ressalva da aprovação, porque se eles agilizassem as cobranças da inadimplência, não haveria problema algum pois, nós iríamos corrigir os empréstimos. Como eles não fizeram isso, eu compareci à assembléia para dizer



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

que as contas deveriam ser rejeitadas ! Renzo, lote B-7-M de posse da palavra diz: Em função de tudo que foi apresentado eu pergunto: Esta comissão analisou as despesas feitas que provocaram o aumento do déficit? Eu não estou perguntando como foi feita a despesa do ponto de vista se tinha verba, se eu fui buscar recurso em banco sem autorização, o que para mim é um absurdo! Já discutimos isso em outras assembléias! A minha pergunta é: Eu gastei “X” mil reais , esse “X” mil reais era necessário gastar? Porque, se era necessário gastar, nós temos um outro problema de controle. Nós não viemos a assembléia e falamos, “nós temos uma necessidade de despesa e não temos dinheiro”, então eu vou gastar onde eu acho dinheiro, que é no fundo de reserva, etc. . Minha pergunta é: As despesas eram devidas ? Eram necessárias serem feitas ? Eu paguei o valor correto pelo serviço ou mercadoria que eu comprei, ou seja, a boa prática de compras, de utilização de serviços é essa ou não ? O Sr. Fernando Mazzon, então, explica: Existe um slide que demonstra que nós definimos como a causa principal desse processo, a baixa qualidade de gestão, tanto da Diretoria Executiva, como dos órgãos de controle e, quando nós falamos em baixa qualidade de gestão, a gente quer dizer que não foi aplicada uma administração correta nas despesas da APAPS e, isso é muito simples de vocês perceberem. Em 2007, por exemplo, no auge da crise, se contratou uma empresa que se chama Engever , por R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por mês. No décimo dia de nosso mandato, nós rompemos o contrato com ela , R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), são R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) por ano. Hoje o serviço é executado por menos de 1/3 (um terço) do preço. Se contratou uma empresa, a Telecom, para fazer a integração das portarias, que depois se revelou impraticável, foram mais R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Se você pegar somente esses dois acréscimos de custo quase que a situação se equilibra, se somar, então, as despesas financeiras, aí vira covardia, pois só nos períodos 2004/2008 atingiu 1 (um) milhão de reais, se você pegar 1 (um) milhão de reais em despesas financeiras, mais 400 (quatrocentos) mil, da Engever , 60 (sessenta) mil da Telecom, haviam sobrado recursos. Por isso que nós falamos da baixa qualidade de gestão, baixa qualidade de acompanhamento, baixa qualidade dos órgãos de controle. O maior aumento de custo foi com segurança, porém, ai existe uma explicação, vez que, houve o acréscimo da ambulância e dos bombeiros . José Antônio, lote I-9-S diz: A gente acabou de ver hoje fatos concretos, parabéns para a comissão. Nós temos acompanhado um pouco ao lado o trabalho que esse pessoal vem fazendo e, o trabalho é muito sério! Mas, em conclusões muito simples, a gente vê que, em anos anteriores, as gestões foram incompetentes, irresponsáveis e criminosas. As palavras podem parecer duras mas apropriação indébita é crime, ninguém precisa discutir à respeito disso. Incompetência e irresponsabilidade para gerir as contas de todo mundo dessa forma são evidentes. O Fernando foi muito feliz quando ele comentou a respeito da baixa qualidade de gestão e apesar de na última assembléia terem sido definidas quais eram as propostas da comissão, a gente viu pela apresentação do Marcelo, duas propostas, uma no nível jurídico e uma no nível administrativo, aparentemente a comissão chegou à conclusão que juridicamente a gente tem poucas condições de ganhar algumas causas em cima dessas gestões que aconteceram, a não ser por um desejo de vingança, que eu acho que não leva à lugar nenhum, eu colocaria aquelas questões de forma diferente. Eu gostaria que a gente tivesse propostas concretas da seguinte forma, nós temos hoje aqui



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

presidente do Conselho Deliberativo, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal, o que podemos decidir hoje para que não tenhamos uma baixa qualidade de gestão? Para essa diretoria, para essa gestão e para as próximas. O que podemos fazer efetivamente com relação ao passado para aqueles que foram incompetentes, irresponsáveis e inseqüentes que eles sofram algumas das conseqüências? É somente essa a minha proposta! Artmário, diz: Eu queria só fazer uma pergunta, excluindo-se a Diretoria Executiva e a Presidência, em todos os outros poderes, Conselhos Deliberativo e Fiscal, as mesmas pessoas continuam no poder. Então eu queria saber o seguinte: que tipo de sanção administrativa é possível? Se essas pessoas continuam no poder! Eu queria até colocar em votação, até onde nós vamos com as sanções administrativas, porque não é só a gestões passadas, nós estamos analisando desde 99 (noventa e nove). Esse rombo vem andando, e ele agora culminou com uma administração séria que está mostrando aonde estão os problemas, só que nós não podemos continuar com as mesmas pessoas administrando. Eliel, lote G-5-K, diz: Dois ambientes, incompetência é culpa de todos nós que colocamos os incompetentes lá! Temos que assumir isso! Irresponsabilidade e atitudes ilícitas, nós não somos coniventes e, eu acho que, se houveram, deverão responder! Fernando Mazzon, lote C-3-F diz: Eu gostaria de sugerir à assembléia que ouvissem a palavra da Dra. Elza, que foi membro da comissão de juristas que analisou esse caso e que pode dar a opinião dela para que vocês possam verificar aquilo que pode ser feito, do ponto de vista de sanções administrativas, se a assembléia concordar eu acho que seria de tremenda importância, para que pudesse até ser decidido com bases mais concretas e reais. Dirceu, lote B-9-Q diz: O nosso processo para elegermos as pessoas que administram a Porta do Sol, é um processo totalmente democrático, previsto em estatuto a formação das chapas que querem concorrer. Nunca passou pela minha cabeça que pudesse ter alguém que entrasse para disputar cargos da Diretoria Executiva ou do Conselho que pudesse levar vantagem. Eu vejo as pessoas se repetirem no poder, em colaborar com a Porta do Sol e, vejo algumas pessoas sempre reclamando que são as mesmas que estão aqui. Porém para nós juntarmos 28 (vinte e oito) pessoas para constituir uma chapa é muito difícil. Porque aqueles que reclamam, que sempre são os mesmos, não levantam um dedo, não montam uma chapa, não vem aqui e participam. Por que não fazem reuniões, com propostas que não dá pra passar na cabeça da gente que possa querer levar alguma vantagem? Então, eu acho que aquelas pessoas que estão incomodadas com aqueles que estão na administração, montem uma chapa! O processo é completamente democrático! Ninguém é obrigado a aceitar a chapa que está lá! Monte a sua e venha disputar a eleição! Aí sim, vai estar participando de um processo e, talvez, quando essas pessoas estiverem aqui, talvez, quando saíam, serão chingados de ladrão como estes que aqui estão sendo chingados! Que existe má administração, existe! O processo que estamos administrando aqui está errado! Tem que mudar estatuto, tem que mudar a forma de administração, talvez terceirizar, enfim, de alguma forma tem que ser feito, mas não achar que as pessoas vem aqui, dedicam seu tempo, como todas aquelas que já fizeram, para benefício próprio. Márcio Cammarosano, lote D-2-Q diz: Um rápido esclarecimento com relação ao relatório. É evidente que todo e qualquer relatório, acaba não tendo condições de descer aos detalhes que seriam necessários. Me permito registrar que,



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

em primeiro lugar , no meu modo de entender e, sempre me manifestei nesse sentido: nós não estamos apenas diante de má gestão no passado, nós estamos diante de gestão no mínimo temerária, a reclamar a adoção de providências enérgicas, porque não cabe ficar simplesmente dizendo que não podemos administrar com os olhos no espelho retrovisor! Há aqueles que devem cuidar da gestão da APAPS, daqui para frente, com a mais absoluta seriedade e, há aquelas providências, que algumas podem ser destacadas, a tomar com relação à responsabilização daqueles que no passado causaram danos, inclusive, ao patrimônio da APAPS. Me permito recordar que na gestão anterior, foram rejeitadas as contas de 2006 e de 2007, em razão de assembléias gerais por mim convocadas na oportunidade e, com o meu voto houve a rejeição de contas de 2006 e de 2007 . As contas do último ano, na última gestão, acabam de ser rejeitadas agora, também com meu pronunciamento. Na oportunidade, levantei a questão dos empréstimos sem prévia autorização do Conselho, manifestação do Conselho Fiscal e decisão da Assembléia Geral e houve investigação que realizei com relação à vendas ilegais de lotes, em detrimento ao patrimônio da APAPS, agora, é importante agir! Foi feita a referência à uma comissão de advogados, na realidade esta comissão tem o seu relatório elaborado para ser submetido à apreciação do Conselho . Gostaria de que a comissão tivesse 5 (cinco) minutos , não mais do que isto, para além desta manifestação, dizer aos senhores de viva-voz as conclusões a que por enquanto chegamos. Esta comissão foi constituída pelo Dr. Décio, anteriormente Diretor Jurídico desta gestão, pelo Dr. Jair, que é integrante eleito do atual conselho, pelo Dr. Edson, que também integra o atual Conselho como vitalício e, por mim. Temos o relatório e, inclusive de reunião, da qual participaram advogados independentes, que foram consultados pela comissão por decisão do Conselho Deliberativo. Os senhores tem, no meu modo de entender e, acredito, que também dos demais integrantes da comissão, direito de saber as conclusões a que chegamos! Elza Valadão Rossi, lote E-2-G diz: Senhores, a comissão jurídica do trabalho, que foi feito pelo nosso presidente e toda a comissão, chegou à conclusão do seguinte: Seria muito dispendiosa uma ação jurídica, tanto civil, como criminal, para que todos os responsáveis fossem enquadrados e respondessem por suas obrigações, porque, juridicamente o que foi mencionado no relatório da Martinelli está corretíssimo, só que, fica muito preocupante, o fato da apropriação indébita ter sido levantada de uma maneira um tanto genérica porque os autores em si, não foram indicados, porque eles não podem indicar quem cometeu esses atos ! Então, suponhamos que se todos nós soubéssemos antes desse fato, e não fizéssemos nada, seríamos coniventes com esse fato. Então, chegamos a conclusão que, uma ação jurídica não é descabível totalmente, embora temos que ver todos os ângulos de que decorreriam todos esses processos, tanto prescrição ou decadência. Contando com isso teriam que haver perícias, que ao meu ver são dispendiosas e de custos elevados. Isso, juridicamente falando, porque, para apontar os responsáveis verdadeiros, teria que ser feita uma perícia jurídica, não uma simples auditoria como nós fizemos, e isso tem um custo dispendioso, e levaria anos e, talvez, o sucesso dessas ações fosse muito longo, talvez, nem teríamos sucesso! Por que nosso estatuto, que foi elaborado há 20 (vinte) anos atrás, tem muitas deficiências. Por que quando foi feito, foi para atender um número limitado de condôminos. A proporção que deu a esse condomínio, todo mundo sabe que é o maior da América Latina, foi



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

uma coisa muito grandiosa. Ficou praticamente uma empresa muito grande, aonde poucos elementos preparados estão administrando este condomínio. Então, esse estatuto, já deveria ter sido mudado para poder aplicar essas sanções corretas, tanto civil como criminalmente. Portanto, a sugestão que a comissão colocou e verificou dentro do próprio estatuto para que seja aplicado é o artigo 17 (dezessete) que, “compete à assembléia geral extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse social”. Remetemos à letra “d”, que diz o seguinte: “Interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito à ratificação da assembléia geral extraordinária seguinte”. Então, esses são os poderes que são conferidos à assembléia. Remetemos, então, ao capítulo 5 (cinco) do estatuto, “Das inelegibilidades e impedimentos”. O artigo 61 (sessenta e um) que diz isso, das inelegibilidades e impedimentos, diz que: “havendo reprovação das contas pela assembléia geral ou prática de atos de improbidades, (que não foi o caso, eu quero frisar isso) ou que acarrete lesão ao patrimônio da APAPS ou à direitos de associados, assegurado sempre o direito do contraditório, à ampla defesa, ficarão inelegíveis por um prazo de 6 (seis) anos, sem prejuízo da responsabilidade civil e penal, se for o caso”. Então, aqui, vocês sabem que a letra “a”, já penalizou, inclusive já foi colocado em assembléia, a inelegibilidade do presidente executivo e do diretor financeiro. Então nós remetemos à letra “b”, embora a letra “a” ainda diz: “E quem mais for responsável pela irregularidade que tenha ensejado a reprovação.” E, a “b” diz o seguinte: “Nos demais casos, os que praticaram ou contribuíram para atos comissivos ou omissivos, (eu tenho de frisar isso: “omissivos”, não de improbidade administrativa!) que acarretam lesão ao patrimônio da APAPS ou a direito de associados”. Esses atos não foram de improbidade! Improbidade é ser mau caráter! Não é o caso aqui! Houve uma má gestão sim, mas não houve roubo! Ninguém aqui falou em roubo! Nós não estamos acusando ninguém de mau caráter! A única coisa que esse artigo nos diz é que podemos penalizar com inelegibilidades e impedimentos. O que é impedimento? É impedir! Impedir que alguém que você não queira que entre em sua casa possa entrar em sua casa! Então, se a nossa administração entender que os que atuaram anteriormente não podem continuar junto com a administração atual, então, que eles sejam impedidos. Mesmo porque, nós não vamos ferir o direito adquirido! Que seria o caso dos vitalícios. Eles não deixariam de continuar sendo vitalícios, porém seriam impedidos de continuarem junto a atual administração, para que esta seja, daqui pra frente, uma administração transparente, para que possamos saber o que está acontecendo e, continue sendo maravilhosa, como vem sendo! Cláudio, lote O-5-I diz: Na apresentação do Marcelo, nós vimos que, os procedimentos existem, de controle. Juridicamente, pelo que a doutora falou, nós não teríamos muita chance de conseguir alguma coisa, embora eu entendi que a senhora disse que não houve improbidade administrativa. Incompetência por falta de conhecimento eu acho passível mas, não pagar propositadamente impostos, mesmo que o Conselho Fiscal determinou que fosse pago, eu acho uma tremenda falta de probidade! Para mim é improbidade, sim! Por que, se eu dei meu voto de confiança é para pagar impostos! Errar nos lançamentos e se equivocar nas contas é até passível, enfim, eu acho que alguma penalidade, embora eu esteja advogando em causa própria, porque eu faço parte dessa administração, também. Acho que nós precisamos prever nos próximos estatutos, penalidades sim! Penalidades para que



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

os procedimentos não sejam infringidos novamente! Álvaro Vesco, lote K-2-C diz: Eu concordo com tudo que foi falado até agora, mas me parece que a Dra. Elza já deu a solução para o problema. Já existe no nosso estatuto um item que penaliza as pessoas que não cumpriram com as suas obrigações. É só cumprir o estatuto! Por exemplo: o Conselho Deliberativo poderia ter chamado uma assembléia, para avisar das irregularidades ocorrentes, não fez! O Conselho Fiscal, por estatuto, também poderia ter chamado uma assembléia, não o fez! Me parece, que não existem atas do Conselho Fiscal fazendo o que diz o estatuto que eles tem que fazer! Então, apesar de concordar com a Dra. Elza de que podemos melhorar e, devemos sempre melhorar os nossos estatutos, nós não precisamos melhorar o estatuto para tomarmos uma decisão agora. Então, eu sugiro que esta assembléia apenas exija o cumprimento do estatuto, para nós moralizarmos essa Porta do Sol. Essa Diretoria Executiva está trabalhando desde janeiro, até agora, no passado. Nós já estamos no mês de junho, nós temos que pensar para frente. Nunca foi feito aqui um plano à longo prazo, a Diretoria Executiva quer fazer, mas não tem tempo para fazer! Então, nós devemos eliminar as pessoas que não cumpriram o estatuto. Que isso sirva de lição para as pessoas daqui para frente. Que eles são mandatários, não são mandantes! Eles tem que fazer o que nós proprietários queremos. Não somos nós, proprietários, que vamos fazer o que eles querem, é o inverso! E nós temos que entender isso, nós, proprietários, é que mandamos! Os outros tem que fazer o que está no estatuto! Se não sabem o que está no estatuto, não serve para dirigir, independentemente da qualificação pessoal. Moro aqui há 6 (seis) anos e aqui tem milhões de problemas à serem resolvidos que nunca foram atacados. O meu parâmetro é Alphaville. O metro quadrado lá é R\$ 200,00 (duzentos reais), aqui R\$ 30,00 (trinta reais) a R\$ 40,00 (quarenta reais) sabe porque? Nós os proprietários somos relaxados! Somos omissos! Vemos as coisas erradas e não assumimos! Eu acho que a punidade é exemplar, nós temos que dar exemplos! Nós temos que exigir que esta administração, daqui para frente, não cometa os mesmos erros que a anterior, mas, exigir ajudando! Exigir de uma maneira positiva! Nós somos os mandantes. Quem manda é o proprietário, não é o presidente do Conselho Deliberativo, não é o presidente executivo, não é o coordenador do Conselho Fiscal! Dulce lote J-7-C e B-2-L, pede a palavra e diz: não sou filiada a nenhuma agremiação partidária. Sou condômino que vem aqui e assiste as reuniões porque me interessa por esse condomínio. Venho novamente pedir explicação: foram apresentadas 2 (duas) propostas para que a gente votasse, a aí, vem uma outra pessoa, que diz: “assim não, eu proponho isso...” e, as propostas apresentados antes são desconsideradas. Afinal de contas, ou a gente faz uma assembléia que realmente quem quer que seja presente uma proposta é levado a sério e não fica a ultima que foi feita. Elas vão ser votadas? O presidente da mesa, Sr. Liberal, então, respondeu que sim! Serão votadas! Artmario, lote X-9-L diz: Só para complementar o que a Dra. Elza falou, eu acho que já que existe dentro do estatuto da APAPS a possibilidade de votarmos o impedimento das pessoas que mal conduziram as administrações passadas. Nós deveríamos fazer essa votação hoje e não marcar uma outra assembléia. Não só da gestão passada, mas, desde 1999. Que, pelo que nós vimos, na gestão de 2003, já passou um déficit de, aproximadamente, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Então, eu proponho que a mesa coloque em votação que o impedimento seja resolvido hoje, para tirarmos dos



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

três poderes que existem aqui dentro da Porta do Sol. O presidente da mesa Sr. Liberal, retomando a palavra disse o seguinte: A primeira coisa que eu queria colocar em votação é se o trabalho que foi feito atendeu as expectativas, porque foi uma solicitação da Assembléia e, se atendeu a gente tem que votar para aprovar o trabalho que foi feito. Colocado em votação, o trabalho foi aprovado por maioria absoluta. Em continuidade disse: Agora nós temos a seguinte situação, nós temos um parecer que foi dado pelo jurídico de que não cabem sanções jurídicas mas, sim, somente sanções administrativas, baseadas no estatuto. Temos hoje, para que vocês saibam, uma revisão do estatuto em andamento. Para nossa tristeza não veio quase nenhum comentário aprofundando nisso que o Sr. Álvaro acabou de falar, ou seja, aumentando as punições. O estatuto está em revisão, vamos ter mais uma reunião, depois remeteremos aos juristas para análise. Vamos levar para o Conselho e depois trazer para a Assembléia, para que ela delibere sobre as alterações do estatuto, apertando as punições. O presidente da mesa, Sr. Liberal, tentou, então, colocar em votação se os presentes aceitavam que o Dr. Márcio apresentasse uma prévia dos resultados da comissão jurídica, constituída pelo Dr. Márcio, Dr. Décio, Dr. Jair e Dr. Edson. Marcelo Pruano, lote J-7-R, pediu a palavra e disse: Só gostaria que o senhor presidente lembrasse que essa comissão foi constituída para analisar vendas de lotes e não analisar os demais pontos, esse é o primeiro ponto e, segundo, qualquer conclusão que essa comissão tenha chegado, não passou pelo Conselho, então se vier aqui e apresentar qualquer relatório, não foi em nenhum momento debatido no Conselho. Alvaro Vesco, lote K-2-C, diz: Eu sugiro que imediatamente a assembléia vote para aplicar os estatutos ou não, só! Depois se quiserem levantar outros pontos tudo bem, mas vamos acabar o que nós começamos e colocar um pano em cima disso! Fontana, lote D-3-P diz: Eu ouvi atentamente a sugestão do Artmario. Me parece uma sugestão ótima. Eu ouvi atentamente o que o Dirceu falou, e só queria fazer uma ressalva. Para formar uma chapa com 28 (vinte e oito) elementos vocês não imaginam a dificuldade que é. Ninguém quer vir aqui, como eu vim várias vezes por minha conta, num sábado, largando a família, para fazer o relatório do Conselho Fiscal e rejeitar as contas. Então, não vamos acusar sem ponderação, por que nós não teremos mais ninguém para fazer essas coisas! Eu, inclusive, nesse momento, estou colocando o meu cargo à disposição, por que hoje, eu sou o presidente do Conselho e, como presidente do Conselho Deliberativo e, como coordenador do Conselho Fiscal anterior, eu acho que nada mais justo que nesse momento, eu deixe o meu cargo, se a assembléia assim o decidir, por que eu não admito que coloquem em dúvida a minha idoneidade moral. Eu estou declinando do cargo agora! Marcio Cammarosano, lote D-2-Q diz: Por gentileza, nós temos ordem dos trabalhos, e eu gostaria que na primeira oportunidade o presidente da assembléia procedesse de novo só a leitura da ordem do dia, por que é preciso deixar muito bem claro aquilo que será colocado em votação. Aquilo que não foi antecipadamente colocado como ordem do dia compromete a validade. A doutora Elza falou com muita propriedade, toda e qualquer deliberação, no que diz respeito a acusação contra quem quer que seja, tem que ser precedida do contraditório e da ampla defesa. No que diz respeito a vendas de lotes, isto houve. Com relação a outras coisas, é óbvio que o estatuto tem que ser cumprido, aplicando as sanções a quem couber. Eu havia solicitado um prazo de 5 (cinco) minutos para apresentar as conclusões preliminares da comissão



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

porque a comissão está contatando advogado independente, porque atualmente o advogado contratado pela APAPS, inclusive para dar orientação jurídica, é o mesmo que serviu a gestão anterior por 2 (dois) mandatos. É imprescindível contratar advogado independente para dizer das possibilidades ou não da adoção de medidas judiciais. Eu pessoalmente digo: cabem todas as medidas! O que foi feito caracteriza improbidade! Tem ação à ser proposta no que diz respeito a ação de cobrança de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) de honorários advocatícios, em que houve imprudência por parte da administração anterior, que está gerando um passivo que pode implicar numa condenação de 500.000 (quinhentos mil). Entendo que o ex-presidente deve ser chamado para integrar a lide. Cabe responsabilização por empréstimos bancários sem autorização do Conselho e da Assembléia, com juros e correção monetária, que somos obrigados a pagar. Há a questão dos lotes vendidos irregularmente, ofereci relatório dizendo que caracteriza improbidade! Propus providências desde o começo do ano passado e, até hoje, nenhuma foi tomada! Tomarei eu, em caráter pessoal, comunicando ao Cartório de Registros de Imóveis, de que a Assembléia Geral negou autorização para venda de lotes, portanto, sou a favor de toda e qualquer deliberação da Assembléia que objetive responsabilizar todo mundo, quem é que tenha por ação ou omissão conduzido a situação que nós nos encontramos! É essa a orientação da comissão jurídica. Apenas para que a decisão não fosse no sentido emocional, a orientação é contratar um advogado independente para emitir um parecer quanto às providências à serem tomadas. Eu acho que elas tem que ser tomadas e pronto! A comissão foi constituída pelo Conselho e o Conselho ainda não se reuniu para apreciar as propostas da comissão. Mas eu gostaria que a presidência objetivasse o que será objeto de deliberação, questão por questão, assegurando então, o direito ou uso da palavra para o encaminhamento contra ou a favor. Estatuto tem que ser cumprido! Tem de ser aplicado! As responsabilidades tem que ser definidas e, as ações judiciais e extra judiciais, tem que ser tomadas, inclusive com comunicação ao Ministério Público para apurar eventual crime quanto ao não recolhimento das contribuições sociais que o relatório apontou como apropriação indébita. A Dra. Elza tomou então a palavra e lembrou aos presentes que uma ação jurídica terá um custo muito elevado, que deveria, então ser decidido pela sanção administrativa. Renzo, lote B-7-M, diz: Eu fiz uma pergunta no começo querendo saber se o dinheiro tinha sido bem gasto ou mal gasto, evidente que foram feitas inúmeras ações que não deveriam ser feitas. O problema é que os beneficiários desse dinheiro, aparentemente, fomos nós, foi gasto dinheiro no condomínio! Se eu gastei contratando uma empresa de jardinagem que fez um serviço mal feito, não precisava ter gasto, o beneficiário foi o condomínio! Se alguém ganhou bola ou não, tem que ser provado juridicamente isso. Não é simplesmente ficar na nossa constante mania de achar que o administrador público é um ladrão. O administrador público na maioria dos casos é incompetente e omisso! Ladrão é um caso menor, graças a Deus, porque, se fosse generalístico, aí a gente não conseguiria sair na rua. Então quando falamos que não recolhemos o imposto devido, foi uma improbidade, porque foi descontado do funcionário e, o governo não foi pago! É verdade, sim! Mas, quem fez isso? Aonde foi aplicado o dinheiro? Após o presidente da mesa, Sr. Liberal, colocou em votação 3 (três) propostas: a) se deveria ou não ser imediatamente propostas ações jurídicas, mesmo sabendo dos



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

altos custos, e, pouca possibilidade de êxito; b) se deve-se aguardar o resultado dos estudos da comissão jurídica e, após, o resultado seria trazido na próxima assembléia, inclusive com custos, para que assembléia decida sobre a propositura de ações jurídicas e; c) aplicar, imediatamente as sanções administrativas, com base no estatuto. A proposta de não intentar qualquer ação jurídica no momento, teve maioria de votos. A proposta de que o resultado dos estudos da comissão jurídica seja apresentada na próxima assembléia, para que seja decidido sobre a propositura de ações jurídicas teve maioria de votos. Com relação a, dever ou não, imediata aplicação de sanções administrativas com base no estatuto, a opção de imediata aplicação das sanções administrativas obteve maioria de votos. Iniciou-se uma discussão sobre se deveria ou não ser colocada em votação a permanência do Presidente do Conselho Deliberativo. Neste momento o Sr. Fontana, lote D-3-P esclareceu o seguinte: O que eu disse é que eu não admito que coloquem em dúvida a minha idoneidade. Se a assembléia acha que eu deva deixar o cargo, eu deixo o cargo hoje ! Eu não tenho apego nenhum à cargo ! Se, entretanto, a assembléia acha que eu possa continuar no cargo, sem dúvida da minha idoneidade, eu sigo ! Álvaro Vesco, lote K-2-C, pediu a palavra e disse: Eu acho que é mais um motivo para nós acabarmos com as bravatas em nossa assembléia, nós temos que ser respeitados como proprietários e mandantes e já foi votado. A assembléia já votou que vai usar os regulamentos internos, os estatutos para punir os responsáveis. Isso é caso julgado! Acabou, não se discute mais! Se não, nós não deixamos os mandantes. Ou nós somos os responsáveis ou não! Esse negócio de bravata, que eu vou processar, quer intimidar ! A assembléia é soberana e, quem diz isso não sou eu, é a lei! Então vamos acabar com essa frescura! Marcio Cammarosano, lote D-2-Q diz: A minha intenção de usar a palavra não é com relação ao que já foi votado. Foi muito bem votado! Eu votei também nesse sentido! É com relação ao que foi trazido aqui pelo Fontana, presidente do Conselho Deliberativo. Como o presidente diz que vai colocar em votação, eu gostaria de dar um depoimento. O atual presidente do Conselho Deliberativo, o Fontana, é pessoa da mais alta seriedade . Se alguém souber de algum fato que possa fazer com que o Fontana perca a sua credibilidade, que coloque de maneira clara, direta e objetiva. Fontana nunca se omitiu no exercício de suas responsabilidades, emitiu pareceres com relação às contas que vieram para a assembléia e que foram rejeitadas. Fontana exerceu com seriedade e proficiência as suas atribuições. Há interessados, da gestão anterior, sobretudo, em afastar o Fontana da presidência do Conselho e, há, também, alguns interessados dessa própria administração em seu afastamento, por que se trata de um homem sério e independente! Fontana, seja qual for o resultado, tem a minha solidariedade, como um homem **sério**, honrado e dedicado à Porta do Sol. Álvaro Vesco, lote K-2-C, pede novamente a palavra e diz: Houve dois fatos aqui, ele era coordenador do Conselho Fiscal e, como tal, ele faz parte das sanções do estatuto, acabou, está votado! Ele vai ser punido! Durante 6 (seis) anos ele não poderá exercer cargo nenhum ! O presidente da mesa, Sr. Liberal, então diz: O estatuto não prevê isso! Nós vamos cumprir as sanções administrativas que estão previstas no estatuto! O estatuto não prevê isto ! Nós vamos aplicar o que está no estatuto! Álvaro Vesco propõe então o seguinte: A assembléia é soberana! A assembléia deve votar quem deve ser punido. É só a Diretoria Executiva ou o Conselho Deliberativo e o coordenador do Conselho Fiscal? É só um ou são todos?



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

Liberal então diz: Nós não podemos rasgar o estatuto da Porta do Sol ! Há um estatuto e nós temos que segui-lo! Fora isso nós vamos para a revisão do estatuto, mandem sugestões e tem que se mudar isso! Álvaro Vesco diz: A Dra. Elza está dizendo que todos devem ser punidos. Você tem que seguir a assembléia, não a assembléia seguir você! Liberal diz: Nós vamos seguir o que está no estatuto, não vamos rasgar o estatuto. Foi o que a assembléia deliberou! O presidente da mesa, Sr. Liberal, colocou, então, em votação, se o Sr. Fontana deve ou não continuar a ocupar o cargo de presidente do Conselho Deliberativo, tendo a opção por sua permanência vencido por maioria de votos. Passou-se, então, ao último item da pauta, “**Assuntos Gerais**”. O Sr. Liberal deu início à este item da pauta, prestando informações sobre as obras do retorno da Rodovia Castelo Branco : O retorno já é uma briga nas gestões desde 1.999. Então, foi criado um grupo de pessoas que estão acompanhando essa questão nessa gestão. Então. o retorno vai sair e, a obra começa em agosto. Se ela não começar em agosto, vão começar as devidas punições. Houveram várias reuniões na Secretaria de Transportes e na ARTESP e nós estamos tentando agora fazer alguma modificação, melhorando, assim, mais ainda a condição. O retorno agora é uma realidade e a previsão para término da obra é de 7 (sete) à 8 (oito) meses. Se o retorno for mudado do jeito que estamos querendo, teremos o benefício de mudar o local da portaria, tendo em vista que hoje em dia ela está irregular. Havia um compromisso anterior da APAPS com a ViaOeste, quando foi privatizada, de que havia a necessidade de ser feita uma área de desaceleração ali, que não foi feita . Além do que, a Avenida do Sol passa em um terreno particular que, à qualquer momento o proprietário poderia fechar. Então, se conseguirmos fazer essa alteração, teremos a vantagem de mudar a portaria de lugar. O Sr. Fernando Mazzon pede a palavra e diz: Eu só queria levantar um problema, decidiu-se que vão aplicar sanções administrativas. Como é que essas sanções vão ser aplicadas? Quem vai aplicá-las? O presidente da mesa, Sr. Liberal, então respondeu: É via Conselho, sempre! O órgão máximo da administração é o Conselho, quem vai aplicar as sanções é o Conselho. Na próxima assembléia demonstraremos as punições que foram definidas. Carlos Augusto, lote C-5-F, Diretor Financeiro, de posse da palavra, diz: Na assembléia passada, o plano diretor geral foi aprovado com a recomendação de que nós remanejássemos os recursos que estavam em excesso na área social. (Carlos então passa a comentar sobre alguns slides) O recurso da área social de 2.010, foi reduzido em R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), realocando R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) para construção de galerias e, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para cercas e alambrados, vez que, estamos com problemas nas nossas divisas, estamos sendo invadidos. E, também, fizemos um aporte de recursos na área de segurança porque o setor “C “, Parque Recreio Mirante, está sendo incorporado ao Residencial Porta do Sol e, nós vamos comprar mais uma ou duas viaturas para cobrir essa área. Em funções dessas alterações, foram feitas adequações necessárias no texto. E, tanto o texto, como a tabela estão publicados no site. Orçamento: Em função dessa correção do plano diretor, agora nós já temos o orçamento anual definido, também está publicado no site. Nós gostaríamos muito que, independentemente de parecer de Conselho Fiscal ou Deliberativo o orçamento do ano que vem fosse votado em assembléia. Esse é um desejo da Diretoria. Eu gostaria de saber se a assembléia apóia esse desejo ou é contrária. Estatutariamente o orçamento pode ser deliberado



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

pelo Conselho, então nós vamos apresentar no início do mês de dezembro, depois de parecer em manifestação de Conselho Fiscal e Deliberativo, o orçamento para o ano que vem. Foi dito aqui, pela auditoria, que nós precisamos melhorar o controle de bens patrimoniais. Existem diversos itens inservíveis/obsoletos no patrimônio da APAPS, que precisamos baixar e, para tanto, precisamos da aprovação da Assembléia para baixá-los. Outro item, em relação à esse delicado assunto de lotes. Nós temos lotes para vender, que foram dados como forma de pagamento por proprietários inadimplentes. O problema é que ninguém compra terreno de uma entidade que não dá escritura daquilo que está vendendo. Eu queria sugerir uma linha divisória, independentemente das responsabilizações por atos incorretos, ímprobos, etc. . Segue a responsabilização, apurando normalmente, mas, vamos viver o nosso dia a dia, vamos existir. Vamos passar as escrituras, vamos vender novos lotes, etc., continuar nossa vida. Aí, tomando a palavra, o presidente da mesa, Sr. Liberal, ressalta que os assuntos gerais são simples informativos e não estão sendo deliberados e nem votados e, caso haja necessidade de ser deliberado alguns desses pontos, deverá ser deliberado na próxima assembléia. Nelson Pires, lote G-9-E diz: Eu gostaria que com esses lotes que estão à venda, fosse feito um leilão para que os próprios proprietários pudessem adquirir esses lotes. Porque então haveria uma legitimidade do valor arrecadado desses lotes. Carlos Augusto diz: Quem conhece o estatuto sabe que a diretoria tem a obrigação de proceder a arrecadação das taxas associativas. Sejam elas em cheque, dinheiro, serviço, imóveis, etc., não importa. Ela tem a obrigação de proceder essa arrecadação. Ela não procede se ela quiser, ela é obrigada a fazer isso! E num outro artigo, se eu não me engano, o 63, há uma restrição da seguinte ordem: “Sempre que for vendido um ativo fixo, um patrimônio próprio de uso da APAPS, a assembléia tem que deliberar”. É óbvio! Está certo pois, não pode um bem de nosso patrimônio ser vendido, sem aprovação dos associados. Agora, confundir isto com um dinheiro que nos chegou através de um lote é forçar uma interpretação que está nos prejudicando. Por isso, gostaríamos que a Assembléia dirimisse esta dúvida. Luiz, lote Z-4-L diz: Eu só gostaria que as atas das reuniões fossem todas elas colocadas no site. Porque de vez em quando dizem “entre no site e veja”, mas você chega lá e não está ! De muitas reuniões que eu participei, desde 97, eu não acho essas atas no site. Portanto, como saberemos as deliberações dos Conselhos se não está lá escrito? Inclusive essas explicações do Carlos também poderiam ser colocadas no site. Renzo diz: Sobre o dinheiro recebido, evidente que ele não tem a vinculação de um bem imóvel, mas ele tem que ter uma contabilização específica e eu entendo que esse dinheiro recebido de dação de pagamento tem que ter um destino específico. Se eu tenho um passivo, eu entendo que esse dinheiro recebido tem que ser prioritariamente direcionado à zerar o passivo ou à compor um fundo de reserva. Ele não pode entrar no caixa. Ele tem que ser incorporado com um destino específico, depois de incorporado não pode entrar em despesa corrente. E só uma sugestão quanto ao orçamento futuro, eu acho perfeito, a única sugestão que eu faria é que eu acho que na composição das despesas e dos investimentos futuros, antes de ser trazido para a assembléia, que a comunidade dos moradores fosse ouvida. Carlos – Lote C-5-F diz: Deus queira que a gente consiga vender estes lotes e bem vendidos. Se nós conseguirmos fazer isto, isto é a arrecadação de inadimplência ! Isto está previsto no orçamento! O orçamento está aprovado este



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

ano e prevê, com clareza, a arrecadação de inadimplência e será aplicado no orçamento. A outra questão sobre o orçamento é que, consultando no *site*, vocês vão perceber que existe uma tabela anexa, para saber quanto custa por associado, que é uma forma dele dizer o que quer ou não de cada item. Marcio Cammarosano, lote D-2-Q diz: Apenas antecipadamente, para que nós não percamos a memória, nós já tivemos duas ou três Assembléias Gerais em que houve discussão com relação à venda de lotes. Uma das razões fundamentais que levou à rejeição de contas da administração anterior foi a venda de lotes incorporados ao patrimônio da APAPS em decorrência da execução de inadimplentes, sem que tivesse havido avaliação prévia digna desse nome, apreciação pelo Conselho e aprovação pela Assembléia Ge

ral. É da competência da Assembléia Geral, autorizar ou não a alienação de bens imóveis da APAPS, seja qual for a origem deles, mesmo porque a APAPS não tem em seu nome título de propriedade algum. Tudo que existe aqui dentro ou é de propriedade de cada um de nós, individualmente, que são os nossos lotes e, há áreas em que nós somos proprietários em partes ideais. Como a área do clube, da hípica e, aquelas outras que pertencem ao município. Portanto, a Assembléia Geral já decidiu, que para alienar lote que seja incorporado ao patrimônio da APAPS é simples: avaliação, parecer dos Conselhos Fiscal e Deliberativo e traz à Assembléia Geral para que a mesma autorize ou não a venda desses lotes. Não se pode pretender, s.m.j., voltar atrás, por que a administração de hoje está renegando aquilo que sustentou, inclusive quando das eleições, que apresentou como crítica à administração anterior, ter vendido lotes sem prévia e específica autorização da Assembléia e, agora, vem a proposta de fazer exatamente aquilo que tanto verberamos com relação à administração anterior. O único bem imóvel que a APAPS tem, ou pode ter, pelo menos por enquanto, é aquilo que vem ao seu patrimônio como fruto da execução dos inadimplentes. Veio ao patrimônio? Veio! É a Assembléia Geral que vai decidir quais vende, quais não vende. O processo tem que ser público. Publicado no jornal. Oferecimento de propostas, isso tem que ser observado. Agora, pretender, em assuntos gerais, que esta Assembléia, ao interpretar os estatutos, conclua que não precisa de autorização específica da Assembléia para a venda de lotes, me perdoe, mas isto é um verdadeiro, com o devido respeito, “passa muleque” em tudo aquilo que já se discutiu e deliberou. Não que você seja, que esteja fazendo a nós! Houve relatório que foi elaborado. Advogado está preparando a propositura e, inclusive, depende apenas do nosso aval da ação para anular as vendas que foram levadas à efeito. O Cartório de Registro de Imóveis pediu para a APAPS a autorização da Assembléia, porque sem a mesma para alienar os lotes, não registra escritura definitiva. Se o próprio Cartório de Registro de Imóveis diz que precisa de autorização da Assembléia, se o estatuto dispõe expressamente à respeito, se a Assembléia Geral em três oportunidades, em duas delas rejeitou contas exatamente por não observância do procedimento até então observado, é desconsiderar tudo isto! É desrespeitar deliberações de assembléias anteriores! Supor que agora, que qualquer lote que seja incorporado ao patrimônio da APAPS pode ser vendido diretamente pela Diretoria Executiva sem ouvir os Conselhos Fiscal e Deliberativo e a Assembléia Geral. Nós é que vamos



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

dizer qual lote nós admitimos que seja vendido ou não. É isto, ninguém vai dizer ninguém vai vender nada ou ninguém vai vender tudo ! Somos nós que vamos decidir o que vai ser vendido. E, aí, o Sr. Marcio Cammarosano, termina, dizendo que confia no discernimento do presidente da Assembléia. O presidente da Assembléia, Sr. Liberal de posse da palavra e diz, que todos os assuntos gerais são somente informativos e nada será votado e nunca deliberado! Carlos Augusto, em resposta diz: Ninguém aqui está fazendo “passa muleque” algum, estamos apenas tentando fazer a coisa da melhor forma possível, com vistas a uma Porta do Sol melhor. Esta tentativa de dizer que algo que nos chega está incorporado ao nosso patrimônio é desconhecer a expressão incorporar ao patrimônio, quem atua em contabilidade conhece. Você adquire e decide se aquele bem será de seu uso ou se ele estará circulando na entidade. Se ele será de seu uso você o incorpora, você faz o tombamento patrimonial, se ele não será de seu uso, você dá a destinação devida. Marcelo Pruano diz: Isso chama ativo circulante! Eu só queria colocar uma coisa, não é votação nem nada, mas já que existe uma comissão analisando lotes, eu queria sugerir que essa comissão colocasse como uma hipótese, pelas conclusões que estão chegando, o anulamento das vendas dos lotes, por que os lotes foram pegos em pagamento das dívidas, zeraram-se as dívidas e tem-se um patrimônio e, pela conclusão que a comissão e as auditorias chegaram, esses lotes foram vendidos por preços abaixo do custo de mercado. Cancela-se as vendas, devolve-se os 40 (quarenta) mil que foram pagos pelo lote e, no futuro veremos o que vamos fazer. Colocar num processo transparente, de licitação e tudo mais. Então eu gostaria que a comissão levasse esse ponto como consideração de ser uma hipótese de cancelar esses 8 (oito) , 10 (dez), 20 (vinte) lotes que vieram para um patrimônio da Porta do Sol para pagar uma dívida/inadimplência, mas que ela cancelasse a venda, qualquer tipo de venda que houve. Seja ela a preço de mercado ou abaixo. Cancela e depois fazemos a venda. Álvaro Vesco, lote K-2-C diz: Eu tenho tido dificuldade em saber quando que o Conselho Deliberativo se reúne. Eu sugiro que o Conselho Deliberativo faça uma agenda fixa de reuniões e comunique todos os associados e, quando fosse necessária uma reunião extraordinária, que fosse comunicado extraordinariamente também aos associados, por que eu tenho muito interesse em acompanhar. É interessante, quem vai aplicar as sanções do regulamento interno são as pessoas que estão envolvidas, então a nossa assembléia virou pizza. A impressão que eu tenho é esta! O presidente da mesa, Sr. Liberal esclarece: Álvaro, a vida inteira aqui eu segui o estatuto. Existe um Conselho Fiscal pré estabelecido mas, quem foi eleito foi o Conselho Deliberativo. Então vai ser votado, não será uma decisão de uma pessoa. Além do que, não existe punição para uma pessoa. Se houve falta de controle, teve reuniões de Conselho que haviam apenas dois conselheiros, isto também é muito grave. O Sr. Fontana pede a palavra e informa, então, que a próxima reunião do Conselho ocorrerá no dia 18 de julho e, complementou, dizendo, que estranha muito os comentários do Sr. Álvaro pois, ele tem participado das reuniões do Conselho e sabe como elas funcionam. O presidente do Conselho só vota em caso de empate. Elza, E-2-G, toma a palavra e diz: Eu sugiro que na próxima assembléia, ela vote por esse artigo que nós lemos, o 61, e que seja formada uma comissão independente e não o próprio Conselho votar o impedimento, mas, sim, uma comissão formada entre os moradores. E, essa comissão independente, votasse se



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

a pessoa sai ou não sai de uma certa forma e, a assembléia votar definitivamente. O presidente da mesa, Sr. Liberal então manifesta sua opinião, discordando de Elza. Disse ele o que já disse e reafirma, que ele não vai rasgar o estatuto. Se for o caso tem de ser alterado o estatuto. Nós não vamos punir por emoção. Tem de seguir o estatuto. José Carlos Lazarotti, lote B-4-A diz: É a primeira reunião que participo. Eu acho que precisamos modificar alguma coisa nessas reuniões, eu percebo, como primeira vez participando, que nós estamos discutindo muito coisas internas que, eu creio, que o Conselho Deliberativo e a Diretoria deviam se reunir e não ter essas dúvidas que vocês estão discutindo aqui. Eu acho que isso poderia ser feito em um outro âmbito, e aqui, vemos o que poderemos melhorar para nosso condomínio, minha rua, meu local. Por exemplo, solicitei um orçamento de calçamento para minha rua desde o ano passado e, até hoje eu não tive um retorno. Isso é importante ! A rua é travessa B1 da Avenida do Sol. Temos outros assuntos a serem discutidos e poderíamos aproveitar melhor esse tempo. Passado é passado, vamos trabalhar daqui pra frente ! Edson P. Barbosa, lote H-2-E, pede a palavra e diz: A minha única preocupação, e isso ficou claro nesse relatório que foi apresentado pela atual diretoria, a qual eu parabeno, por que, de forma gráfica fica muito claro tudo aquilo que eu disse nos 5 (cinco) últimos anos, em termos de incompetência, em termos de que a coisa estava sendo mal gerida, em termos de que os recursos estavam sendo mal aplicados e, por ai afora. Se os senhores pegarem as atas das Assembléias ou mesmo de reuniões do Conselho da qual eu tenha participado, os senhores perceberão que eu sempre ataquei principalmente a incompetência, mesmo porque outros motivos eu não posso dizer porque não tenho como provar. Mas, a incompetência eu sempre levantei aqui de forma muito tranqüila, porque como ex-presidente que eu fui da APAPS, eu sei como era possível administrar a coisa e como depois foi mal administrada. Agora uma coisa que me preocupa muito é que um dos pontos que eu muito ataquei naquela época foi a questão da falta de planejamento, dentro do contexto da incompetência. Qualquer empresa, se não tiver planejamento vai à falência. E essa administração, com todo o meu respeito, ela já não está seguindo alguns planejamentos. Nós temos uma dívida muito grande à ser paga e, estão sendo feitas algumas obras que eu reputo, no momento, completamente desnecessárias. Eu acho que poderia ser jogado mais pra frente por que, existem dívidas que estão comendo o nosso dinheiro através de juros. Então eu acho que primeiro teriam que ser saldadas essas dívidas para depois ser aplicado o dinheiro em reforma de clube, colocação de guia perto da Portaria 1, que provavelmente, quando for feito o novo asfalto aquilo vai ser tudo arrancado. Então, no meu ver aquilo é dinheiro jogado fora. O clube ficou lindo, até parabeneizei o diretor social, só que eu pergunto: Essa é a hora de fazer essa obra? Será que nós não temos que primeiro zerar as dívidas? Uma outra coisa, está muito lindo dizer: “Dinheiro é carimbado, está guardado aqui e ali”. Então pega esse dinheiro e zera a dívida, depois carimba e guarda. Está sendo guardado o dinheiro e estão deixando os juros da dívida comer nosso dinheiro. Quero ressaltar que estou fazendo este comentário na condição de proprietário e não de conselheiro. Fernando, lote H-6-G pediu a palavra e disse: Eu fiz uma doação de 200 (duzentas) mudas de araucária para o condomínio. E, eu queria fazer uma reclamação aqui para a diretoria e os responsáveis que nós elegemos para cuidar desse condomínio: que o meu lote está coberto de mato, eu já contratei uma empresa para fazer a limpeza desse lote mas,



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol – APAPS
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Residencial Porta do Sol - Mairinque - S.P. – CEP: 18120-000
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

eu gostaria de deixar registrado, que deveria haver uma ação mais firme em cima dos proprietários de chácaras e lotes, que eles tem que limpar o seu local, cuidar do seu lixo e dar a destinação correta, não depositar, no meu caso, no meu lote, o que está acontecendo lá. Eu já bati algumas fotos, mandei e-mail para a diretoria fazendo esse alerta e a administração também entrou com a máquina dentro do meu lote empurrando o lixo mais pra dentro do mesmo. Ou seja, também está participando da mesma sujeira que está acontecendo. Então eu gostaria que tivesse uma responsabilidade, eu sou um gestor ambiental, e eu gostaria de um pouco mais de responsabilidade nesse sentido. Se nós não nos respeitamos, como vamos exigir que haja uma boa administração? Temos de cuidar de nosso lixo, sem prejudicar o próximo. Fernando Mazzon, lote C-3-F, tomou a palavra e disse: Como fui citado, não posso deixar de responder. Não podemos analisar a nossa administração pela ótica enviesada de outras administrações, que tinham tanto planejamento que consumiam todas as verbas de fundo de reserva, plano diretor, etc.. Isso sim era planejamento né ? Tudo que está sendo feito aqui está sendo feito de acordo com aquilo que foi planejado em dezembro do ano passado ! Consta em orçamento e tem recurso suficiente! Aquelas guias que estão sendo colocadas na Portaria 1, estavam jogadas na ETA. Nós estamos dando um destino melhor para elas. Porque nós entendemos que a Porta do Sol merece uma entrada maravilhosa que dê orgulho à todos nós proprietários e não aquilo que existe lá! Tudo aquilo que pudermos fazer para que a Porta do Sol cause orgulho para nós será feito dentro de planejamento e respeito ao dinheiro que vocês pagam para o residencial. Nada mais havendo à ser discutido, o senhor José Carlos Liberal, presidente da mesa, agradeceu mais uma vez a presença e paciência de todos e deu por encerrada a Assembléia, determinando à mim, Edson Pinto Barbosa, Lote H-2-E, que lavrasse a presente Ata, a qual para maior clareza e para que produza os regulares efeitos de direito, é assinada pelos referidos presidente da mesa, por mim, secretário e, por mais 10 (dez) dos associados que estiveram presente à reunião.

Mairinque, 01 de Agosto de 2009.

José Carlos Liberal
Presidente

Edson Pinto Barbosa
Secretário