

ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO
DOS SETORES U, X e Z

Aos dez dias do mês de dezembro de dois mil e seis, reuniram-se na sede da Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol - APAPS, à Rod. Pres. Castello Branco, km 63,5, Porta do Sol, em Mairinque, SP, às 10:30 horas, conforme lista de participantes que faz parte integrante deste, os membros da comissão e do conselho fiscal, para Regularização dos setores U, X e Z do Residencial Porta do Sol, e os proprietários conforme livro de presença assinado no local e de posse da APAPS, depois de devidamente convidados e informados através de e-mail, publicação na revista e faixa de comunicação na portaria 1. Foi convidado para presidir a presente Assembléia, o Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima, Advogado inscrito na OAB/SP sob n. 176.512, representando a Assessoria Jurídica da Apaps, e para secretariá-lo, o Sr. Artimario Beltrame, que aceitaram agradecidos. Iniciados os trabalhos, o Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima, abriu a reunião, agradecendo a presença de todos e confessou estar surpreso com a quantidade de pessoas presentes à reunião, citou que em todas as outras oportunidades que tivemos de nos reunir eram poucas as pessoas presentes e, na maioria da vezes não passaram de dez, até aquele momento o livro registrava a presença de 69 pessoas. Em seguida fez a apresentação das pessoas que representam a Comissão de Regularização dos setores U, X e Z, junto à APAPS e a assessoria jurídica representada por ele, explicando que foi formado uma comissão financeira e uma de regularização. A comissão financeira tem como o objetivo fazer uma auditoria nas contas, tanto nos valores que vem sendo arrecadados através do pagamento de R\$ 500,00 por lote bem como as despesas efetuadas por setor. Voltou a agradecer a colaboração e apoio pessoal e financeiro de todos que estão participando desse processo e mostrou-se otimista quanto ao progresso obtido até o momento. Em seguida fez uma explanação sobre os procedimentos executados conforme o combinado na última reunião, iniciando pelo setor Z, Castelo do Bandeirantes, a saber: a) sobre a ata da assembléia geral extraordinária realizada em 08/10/2005, foi registrada e microfilmada no Cartório Civil das Pessoas Jurídicas de São Roque, SP, sob n.º 11430 em 02/02/2006, todos os proprietários reconheceram a APAPS como legítima representante dos interesses desses 3 setores, existia na época um processo junto ao Ministério Público, onde o MP estava forçando a Lutfalla a fazer a regularização, esse processo vinha sendo executado de 1999, inclusive quem fomentou muito isso foi o próprio Sr. Nelson Horário Marino de Oliveira (LOTE Z1A) que faz

Jopaulo
57

parte da comissão e que já participou de várias outras comissões no passado, ele que fez todas denúncias e deu início a todo esse processo; b) sobre a prescrição da pena criminal contra o empreendedor Lutfalla, O Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima explicou que já se passaram 30 anos e, infelizmente do ponto de vista criminal o prazo para uma ação judicial está prescrito; c) sobre os procedimentos com o Ministério Público foi firmado, em 17/02/2006, o Termo de Ajustamento de Conduta Preliminar junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo, com relação ao processo de regularização do setor Z (Castelo dos Bandeirantes), onde estavam presentes a procuradora da Prefeitura Dra. Marilda de Fátima Lippi Severino, a promotora de justiça Dra. Susana Henriques da Costa, o presidente da APAPS, Sr. José Mauro Forti e o assessor jurídico Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima, onde a APAPS assumiu a responsabilidade de promover a regularização e a obrigatoriedade de informar bimestralmente o andamento do processo do loteamento Castelo do Bandeirantes; e) Dando continuidade à reunião, o Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima informou que no prazo de 6 (seis) meses, após a aprovação da Prefeitura de Mairinque, irá promover a regularização junto ao Registro de Imóveis de São Roque. Primeiro procedimento após a ata registrada e o firmamento do compromisso com o Ministério Público foi contratar um topógrafo para medição de cada um dos lotes, definição das vias públicas, áreas verdes, após a apresentação de 3 (três) orçamentos, que estão arquivados na APAPS, a comissão aprovou a contratação do Sr. Jean Peter Russo e que já fez todo o trabalho. Toda a documentação relacionada ao parcelamento de solo Castelo do Bandeirantes foi concluído com extremo sucesso. O Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima continuou explicando que tínhamos uma área com mais de 1.000.000 de m², segundo a legislação teríamos que passar pela Secretaria da Habitação, isso levaria aproximadamente 4 anos para ser aprovado. Nesse procedimento foi feita a medição da área real e constatado que existia uma diferença para maior de 200.000 m², que constava no registro, essa área real aproximadamente 700.000 m², então nesse mesmo processo de regularização quando submetido à aprovação do Juiz Corregedor irá retificar a medida da área, com isso será eliminada a necessidade de aprovação pela Secretaria de Habitação, o que já é uma grande vitória.

Antes de submeter à aprovação da Prefeitura de Mairinque, o processo foi submetido a uma prévia aprovação da Prefeitura e foi necessário fazer mais de três alterações para atender as exigências da Prefeitura, que também estipulou uma taxa de R\$ 23.000,00 para a aprovação do setor Z, o fundo existente na contabilidade do setor é suficiente para esse pagamento. Muito

importante ressaltar que todo esse trabalho anterior já gerou praticamente o processo de aprovação do loteamento, após essa fase o processo será submetido à aprovação do Juiz Corregedor do Cartório de Registro de São Roque, antes de aprovar ele vai submeter esse processo para a aprovação do GRAPOAB, onde já foram tomadas todas as cautelas para atender as exigências do GRAPOAB e estamos próximos de regularizar o setor Z. O topógrafo Sr. Jean Peter Russo já fez os ajustes que a Prefeitura de Mairinque exigiu e na primeira semana de janeiro estaremos submetendo o processo a Prefeitura. A aprovação da Prefeitura não deve ultrapassar 30 (trinta) dias segundo o Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima, depois dessa aprovação vamos submeter a aprovação na justiça, é um procedimento voluntário, é um procedimento administrativo, que corre perante a vara e cartório da Corregedoria Permanente de São Roque e, esse procedimento já foi submetido ao oficial registrador que já fez uma prévia análise e sugeriu a retificação da área no mesmo momento. Concluiu informando que tivemos sorte no sentido de que houve uma mudança, na legislação municipal e federal, quanto a retificação da área. A retificação de registro não é mais um procedimento judicial é um procedimento administrativo, corre diretamente perante o registro de imóveis, quando só há mudança na metragem pois o perímetro está correto.

A partir deste momento começou a seção de perguntas e dúvidas do setor Z, as quais foram respondidas e esclarecidas pelo Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima, portanto, todas as declarações após a letra R (resposta) não foram creditadas para o mesmo:

1. lote Z2Q - Sr. Oscar Orsini

P. Após a aprovação pela Prefeitura e pelo Judiciário, será necessário alguma ação dos proprietários ou da própria comissão para se conseguir as escrituras?

R. Será necessário um procedimento judicial sim, porque quem tem que outorgar a escritura é a Lutfalla, ela é a proprietária, nós estamos fazendo apenas o processo de regularização. A exigência desses documentos é para informar a Prefeitura e ao Judiciário quem são os proprietários desses lotes mas nós vamos pedir a adjudicação compulsória, nesse mesmo procedimento para que a Justiça nos dê autorização para fazer o registro em nome dos proprietários dos lotes. Esse procedimento será feito pela própria da APAPS e não haverá custo nenhum. Essa questão de custo é interessante a gente abordar, o pagamento de 10 parcelas de R\$ 50,00 totalizando R\$500,00 por lote, para criar o fundo de regularização, hoje o fundo de regularização do setor Z possui um saldo de R\$ 30.735,98, teremos um gasto aproximadamente de R\$

23.000,00 e falta os últimos pagamentos da topografia, o que deverá zerar o saldo do setor Z. Se houver necessidade de um aporte vai ser feita uma nova assembléia para aprovarmos o valor necessário para cobrir os gastos necessários, temos uma inadimplência de 37% no setor Z. Foi sugerido que todos os que fazem parte do setor se esforcem no sentido de diminuirmos a inadimplência. Nesse setor existem hoje 155 lotes e 113 proprietários, ou seja, 57 lotes estão inadimplentes. Os demais procedimentos não irão implicar em gastos significativos a não ser o registro do imóvel isso é mais caro, cada lote vai ter um gasto de aproximadamente R\$ 500,00, depois tem o registro do imóvel e o recolhimento do ITBI que é um imposto pago à Prefeitura, mas é um custo individual e de cada um fará o seu. A regularização vai beneficiar a todos, inclusive a Lutfalla e, o que estamos buscando é que após a apuração de todos os custos nesse processo ajuizar uma ação de ressarcimento, em virtude da Lutfalla não ter cumprido a sua parte legal e pedindo ainda em tutela antecipada o bloqueio de todos os lotes que ela tem. Para deixar bem claro, essa questão de ajuizamento futuro contra a Lutfalla de reparação de danos com relação as despesas e retorno dos gastos efetuados pelos proprietários que contribuírem já constaram da ata da assembléia de 08/10/2005, a APAPS está tomando medidas judiciais no que diz respeito a cobrança dessa taxa dos proprietários inadimplentes.

2. lote 24D - Sra. Gália.....

P. A metragem no contrato original é diferente da planta do condomínio, a frente dele é 38,5 m e na planta do condomínio está registrado 25 m de frente, eu quero saber na questão de retificação de área eu gostaria de saber qual será o procedimento a ser adotado?

R. Nesses casos como o seu, se houver uma diferença no que diz respeito a aprovação das medidas, hoje existe um procedimento administrativo bastante simples para retificar as medidas, basta fazer uma planta pegar a assinatura dos três proprietários e submeter ao registro, o registro é que faz tudo e corre perante ao Registro de Imóveis.

3. lote 26N - Sr. Rosária

P. Se todos os procedimentos correrem sem nenhum problema, qual é o tempo previsto para estarmos aptos a fazer o registro dos lotes?

R. Eu acredito que no próximo ano, 2007, deveremos estar com o loteamento registrado.

4. lote 29H - Sra. Deise.....

P. Gostaria de saber se essa medição que está sendo feita pelo topógrafo será a válida para efeito de cobrança do IPTU?

R. Sim, após a aprovação pela Prefeitura ela fará a atualização do cadastro imobiliário e não haverá mais divergência.

5. lote 27Q - Sr. Renato.....

P. Solicitou esclarecimentos sobre a documentação necessária para o registro dos lotes, por exemplo contratos originais, contratos de terceiros, IPTU e etc... Também deixou registrado que está muito feliz porque é a primeira vez que está sendo executado um processo sério desde 1971 e deixou com o Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima um processo de uma comissão de 1978 e nada foi para frente.

R. Eu agradeço a sugestão vou passar individualmente , tanto de um setor quanto do outro, quais os documentos que serão necessários.

O Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima deu prosseguimento a reunião falando da situação dos lotes U e X, que foi aprovado em 1994 perante a Prefeitura de Mairinque, só não foi aprovado no Registro de Imóveis, porque tinha diversos erros no processo de regularização. Da mesma forma que o setor Z aquela ata que a APAPS foi reconhecida como legítima representante do interesses de vocês foi possível fazer a regularização, contratamos o topógrafo que já fez todo o acerto do processo, por exemplo: as ruas foram aprovadas perante a Prefeitura com o nome de Rua UM, e na verdade trata-se da Rua Olavo Bilac, etc...

A planta do loteamento não confere com o registro imobiliário, não consta graus, rumos isso também foi um motivo para o processo ficar parado. Naquela ocasião a Lutfalla havia contratado um escritório de advocacia, inclusive um desembargador aposentado, muito famoso, na área de registros públicos o Sr. Gilberto Valente, que já faleceu, e ele submeteu o processo ao Judiciário e, naquele momento havia a necessidade de contratar um perito para fazer todo o processo, não foi feito porque o perito pediu R\$ 80.000,00 e a Lutfalla não concordou com isso. A APAPS assumiu com o aval de vocês naquela assembléia, já foi feito todo o processo de correção observando as exigências do Registro de Imóveis, desarquivamos esse processo que estava arquivado desde 2001, seguimos a rigor todas as exigências apontadas pelo Registro de Imóveis e estamos submetendo à aprovação da Prefeitura, e que em ato continuo junto com o setor Z. O processo antigo, memorial descritivo de ruas e de áreas verdes simplesmente sumiu da Prefeitura existe apenas a planta do

loteamento Porta do Sol II, tivemos que fazer quase que o mesmo trabalho que foi feito no setor Z, isso tudo já foi feito e já conversamos com o departamento de obras e a discussão nossa é exatamente a seguinte, isso não se trata de uma nova aprovação na verdade é uma correção, se for nova aprovação teremos que pagar os mesmos R\$ 23.000,00 que o setor Z terá que pagar.

Também está sendo discutido com o departamento jurídico da Prefeitura, quem fez a aprovação no passado na Prefeitura foi a Lutfalla, pode a APAPS representando o interesse de vocês retificar uma planta já aprovada?

Em virtude dessa burocracia é possível que o setor Z ande mais rápido que os setores U e X, mas o Sr. Jean Peter Russo já efetuou todas as alterações necessárias existe ainda mais uma correção a ser feita e ele deve nos apresentar nos próximos dias e na primeira semana de janeiro deveremos protocolar junto à Prefeitura para obter nova aprovação dos setores U e X.

O Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima voltou a falar sobre a inadimplência, agora dos setores U e X, que já está em 57,11% da taxa dos R\$ 50,00, ou seja, dos 136 proprietários e 211 lotes, 120 lotes estão inadimplentes. A partir deste momento começou a seção de perguntas e dúvidas dos setores U e X:

1. lote U6I - Sr. Antonio

P. Se o nosso setor não precisou da topografia, no mesmo nível que o setor Z e não precisará pagar a taxa de R\$ 23.000,00 na Prefeitura, porque temos que pagar o mesmo valor que o setor Z?

R. O Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima explicou que não havia elementos na época para se fazer uma avaliação mais precisa dos valores a serem cobrados por lote, por isso se resolveu criar um fundo de regularização estimando-se o custo de R\$ 50.000,00 por setor, considerando os setores U e X (Porta do Sol II) apenas uma conta contábil e o setor Z (Castelo dos Bandeirantes) outra conta contábil, totalizando R\$ 100.000,00. Também deu como exemplo o serviço de topografia, que no caso do setor Z foi gasto R\$ 28.000,00 e nos setores U e X R\$ 3.000,00, portanto o saldo dos setores U e X é muito maior do que o saldo do setor Z, aproximadamente R\$ 44.000,00 e explicou que todos os proprietários tem direito de não concordar e não pagar e que obviamente serão acionados judicialmente pela APAPS. Fez também uma comparação com o processo de USUCAPIÃO que custaria aproximadamente R\$ 10.000,00 por lote e levaria no mínimo 5 anos, hoje o custo é de R\$ 500,00 e, se no fim do processo tivermos saldo positivo ele será devolvido para os proprietários pagantes, com saldos controlados separadamente por setores U e X, como foi aprovado na assembléia geral de outubro de 2005.

Alguns proprietários justificaram a inadimplência, dizendo que no passado já haviam pago para outras pessoas, em outras administrações e, que nada foi feito. O Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima orientou essas pessoas para que busquem o seu direito na justiça e não deixem de contribuir para esse fundo e que está comissão, a APAPS e ele próprio estão trabalhando com seriedade e dedicação.

Nesse momento tivemos vários apartes, dos presentes e dos membros da comissão, para esclarecer o que ocorreu no passado e a dificuldade que tiveram na época, experiências individuais na tentativa de obter o registro do imóvel, comissões anteriores criadas e sem sucesso na tentativa de convencer a Lutfalla a regularizar os loteamentos, orientações desencontradas da Secretaria de Obras da Prefeitura de Mairinque que só tumultuaram o processo e assuntos diversos que já foram debatidos em outras reuniões e que já foram registrados anteriormente nessa ata.

Vários exemplos foram citados, inclusive por membros da comissão, que caso o processo terminasse hoje os proprietários pagantes dos setores U e X teriam direito a devolução do saldo em caixa de aproximadamente R\$ 44.000,00 , alguns presentes confirmaram a inadimplência, mas perante o compromisso da comissão, da APAPS e do Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima , em devolver o saldo credor devidamente auditado pelos membros do conselho fiscal, concordaram em pagar as parcelas em atraso, e houve uma aprovação espontânea na platéia através de aplausos, o que muito gratificou a todos que estão trabalhando nesse processo há mais de um ano.

2. lote U3E - Sr. Romeu Pazzani

P. Questionou porque pagar novamente os R\$ 23.000,00 para a Prefeitura de Mairinque, se essa taxa já havia sido recolhida pela Lutfalla no passado.

R. O Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima explicou que a questão da cobrança se deve ao fato de ter havido uma substituição da Lutfalla pela APAPS como interessado em regularizar os loteamentos. Mas que essa cobrança é pouco provável que seja efetuada. Respondendo a uma pergunta de um dos presentes, que não foi possível identificar, o Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima explicou que após a regularização do loteamento pela Prefeitura de Mairinque o processo deverá ser apresentado ao GRAPOAB e depois submetido ao Registo de Imóveis de São Roque, para obtermos o registro dos lotes individualmente.

3. lote U9I - Sr. Cabral.....

P. Confessou a inadimplência, elogiou o trabalho da comissão, mas também discordou dos valores iguais cobrados, para setores com diferentes necessidades.

R. O Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima esclareceu novamente que se trata se um a estimativa e que foi aprovada na assembléia de outubro de 2005 e é assunto encerrado, explicou ainda que o registro do loteamento é caro, e estimou em R\$ 150.000,00 e provavelmente será necessário outro aporte para dar continuidade ao processo. Existe ainda o registro individual de cada lote no Cartório de Registro de Imóveis será de decisão de cada proprietário individualmente.

A reunião foi finalizada pelo Dr. Renato Aurélio Pinheiro Lima, pedindo a todos os presentes que ajudassem no sentido de minimizar o número de inadimplentes, e solicitassem maior adesão dos interessados ao processo de regularização da Porta do Sol II e Castelo dos Bandeirantes. A reunião foi encerrada.

Eu, _____, Artimário Beltrame, Secretário, convidado para lavrar a presente ata que vai por mim assinada, depois de lida e achada em tudo perfeita. Eu, _____, Renato Aurélio Pinheiro Lima, Presidente, a subscrevo.

Participantes:

Assessor Jurídico: Renato Aurélio Pinheiro Lima

Topógrafo: Jean Peter Russo

Membros da Comissão:

Setor X:

Lote X1K - João Alberto Gaudenci

Lote X9L - Artimario Beltrame

Setor Z:

Lote Z1A - Nelson Horário Marino de Oliveira

Lote Z4L - Luiz Carlos Mühleise

Conselho fiscal:

Lote X5N - Milton Lacerda Vasconcellos de Oliveira