



ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SOCIEDADE SCENIC RESIDENCIAL, REALIZADA EM 02 DE ABRIL DE 2007

Ao segundo dia do mês de abril do ano de dois mil e sete realizou-se em segunda convocação, às 21:00h, na Avenida Pentágono, 1100, Santana de Parnaíba, SP, a Assembléia Geral Extraordinária dos moradores da alameda Mirante (doravante Scenic I) com a presença dos moradores regularmente convocados através de editais, para deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: **1) Destinação do Fundo de Reserva do Residencial Scenic I.** Da mesma forma, local e horário realizou-se, em segunda convocação, a Assembléia Geral Extraordinária dos moradores da alameda Mina (doravante Scenic II) com a presença dos moradores regularmente convocados através de editais, para deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: **1) Destinação do Fundo de Reserva do Residencial Scenic II.** As Assembléias foram instaladas pelo Diretor Vice-Presidente Administrativo Sr. Seimor Walchhutter e pelo Diretor Vice-Presidente Sr. João Lohmann e, por tratarem da mesma ordem do dia, decidiu-se que ambas ocorreriam concomitantemente. Apresentou o Sr. Ricardo Pellegrini que foi aprovado para presidir a mesa das AGEs convidando o Sr. Nestor Silva Jr. para secretariá-lo. Foram lidas as convocações das duas AGEs. Seimor Walchhutter explicou a formação dos Scenic(s) separadamente, dizendo que quando da unificação dos residenciais em uma só Associação havia saldo remanescente de fundo de reserva dos residenciais I e II. Colocou que a pauta seria para discutir o que seria feito com o saldo de ambos Scenic(s), dando as seguintes possibilidades: doação para a Associação ou rateio entre os condôminos de cada unidade (I e II). Rosana Scialfa manifestou-se dizendo que outras alternativas poderiam ser feitas com os saldos, além da doação e da distribuição dos fundos de reserva. Seimor Walchhutter que o conselho aprovou a doação para a Associação e que o valor doado já teria sido gasto. Propôs uma arrecadação extra entre os moradores do Scenic II para recompor o fundo. O que prontamente por vários foi rejeitada. Ana Maria Florentino pediu para que a Sigma se manifestasse sobre a legalidade da doação. Dra. Thaís diz que o procedimento da doação foi com respaldo Jurídico. Ricardo Pellegrini pede à Dra. Thaís que faça a gentileza de ler na íntegra o parecer que esta havia elaborado para a Diretoria e solicita que o mesmo constasse em ata, como segue: Prezados senhores: "Com relação ao questionamento



sobre o uso do Fundo de Reserva, conforme deliberado na Assembléia de 19.06.2006, seria verificada a possibilidade de utilização do saldo do fundo de reserva do Scenic 2 em complemento ao valor previsto à Sociedade Scenic para a obra de contenção do muro de arrimo. O artigo 44 da Convenção do Condomínio Scenic 2, prevê que: "Para atender às despesas de conservação e reformas de caráter urgente, não previstas em orçamento e de cuja inexecução imediata possam resultar maiores danos e riscos para o condomínio, fica instituído pelos condôminos um Fundo de Reserva, cujo valor será fixado pela Assembléia Geral e internalizado conjuntamente com os orçamentos anuais, devendo ser repostado sempre que utilizado, total ou parcialmente, no exercício seguinte". O parágrafo 2º do mesmo artigo dispõe que "Em qualquer caso, a sua utilização dependerá sempre de prévia e expressa autorização conjunta do Síndico e do Conselho Consultivo". No caso em questão, em 30/11/2006, foi realizada uma reunião da Diretoria e do Conselho do Scenic 2, na qual foi deliberada a doação total do saldo do Fundo de Reserva do Scenic 2 para o Fundo de Reserva da Sociedade Scenic, ou seja, houve expressa autorização conjunta do Síndico e dos membros do Conselho. Entendemos que a nomenclatura utilizada na ata da reunião de 30/11/06 ("doação") está inadequada, pois a Convenção fala em "utilização" do Fundo de Reserva. A ata da reunião deve, portanto, ser retificada para "Utilização do Fundo de Reserva Scenic 2 para o Fundo de Reserva da Sociedade Scenic". O mesmo se aplica à doação feita pelo Scenic 1, devendo a ata da reunião de 03/12/06 também ser retificada. De qualquer forma, a Convenção permite que o Fundo seja utilizado para despesas de caráter urgente e inadiável, não previstas em orçamento, desde que haja expressa autorização do Síndico e do Conselho Consultivo, o que ocorreu de fato nessa reunião. Nenhuma das convenções exige que essa utilização seja aprovada em assembléia, porém, no exercício seguinte deve haver reposição do valor utilizado. Quanto ao fato alegado de que a Sra. Rosana Scialfa não pode ser conselheira, de acordo com o art. 30 do Estatuto da Sociedade Scenic, realmente ela não poderia ser membro do Conselho Fiscal, por ter sido membro da Diretoria anterior. Entretanto, tal fato não anula a decisão da reunião realizada em 30/11/06. Sugerimos que na próxima assembléia seja incluída na pauta a escolha de novo conselheiro. Atenciosamente, Thaís Gonçalves". (negritos da autora). Ricardo Pellegrini pede a palavra e sustenta que houve irregularidade na doação do fundo, como o próprio parecer evidencia, e que o estatuto prevê a utilização do fundo de reserva em emergências e que não houve utilização ou fato emergencial posterior à AGE de 06/11/06, quando foi



aprovado o uso suplementar do fundo de reserva da Associação para conclusão das obras do muro de contenção e, portanto, inexistente o fato gerador de utilização posterior. Disse ainda que este foi apenas mais um entre os atos com indícios de irregularidade estatutária tomados durante o ano passado e neste ano, citando, no caso do Muro de Contenção, inclusive, o desrespeito à decisão de que os pagamentos efetuados pelo Scenic referentes aos 35% que assumiu sobre a obra, deveriam ter sido feitos por reembolso e não por antecipação. Por conta da desobediência a esta resolução, o Residencial é credor da Fal2 e, até o presente momento, não obteve sucesso na obtenção do reembolso do numerário pago antecipadamente. João Lohmann colocou que vivemos em um sociedade e sendo vizinhos deveríamos ser mais amistosos unir forças para o bem comum. E explicou que a utilização do Fundo de Reserva foi feita com a autorização dele em conjunto com outros componentes do conselho, sras. Kátia Fortino e Rosana Scialfa, a pedido do Presidente, para cobrir a conta ordinária deficitária. Colocou também que, se foi rateado o valor dará a cada parte condômino do S-II por volta de R\$ 140,00 (cento e quarenta reais), isso no seu entendimento custearia um jantar para um casal, e estavam questionando um valor tão pequeno, visto inclusive a condição financeira de alguns!!! Que viajam frequentemente para o exterior. Ricardo Pellegrini pede a palavra e solicita um parecer oficial da Sigma se o fundo de reserva pode ser utilizado para cobrir o déficit da conta ordinária, ao que a Dra. Thaís prontamente responde que o fundo de reserva não pode ser utilizado para cobrir a conta ordinária. Ricardo Pellegrini agradece o parecer e pede para constar em ata que a doação irregular do fundo de reserva foi feita por solicitação do Presidente para cobrir a conta ordinária e não para os fins para o qual foi constituído, de acordo com o testemunho do próprio Diretor, João Lohmann. Rosana Scialfa avança outras possibilidades na utilização do Fundo de Reserva: 1.ª Doar o Fundo de Reserva a sociedade; 2.ª Distribuir entre os condôminos da rua; 3.ª Utilizar o saldo do fundo, abatendo das 2 cotas extras (maio e junho) da caixa d'água. Seimor Walchhutter comenta que o dinheiro do fundo de reserva foi usado efetivamente para o muro, após doação para a sociedade. Daniele pergunta se o Scenic é uma pessoa jurídica única? Foi respondido que hoje sim, mas que antes da unificação na Associação, havia contabilidade individual para cada unidade, o que gerou a existência do saldo de fundo de reserva do I e II. Perguntou se todos do Scenic II concordaram com a doação? Explicou-se que foi resolvido via Diretor e Conselho, o que causou polêmica discutindo a legalidade desses atos praticados. Ricardo Pellegrini explica porque é



contra a doação do Fundo de Reserva para a Associação, primeiramente porque fere o princípio da isonomia, já que quando foi constituída a Associação, os fundos de reserva dos Scenic I e II deveriam ter sido objeto de discussão. À época o fundo de reserva do Scenic I foi distribuído entre os moradores e o do Scenic II manteve-se depositado para decisão posterior. Em segundo lugar, por ser irregular, sem amparo estatutário, a doação como foi feita e, pior ainda, a utilização dada ao fundo irregularmente doado, como testemunhado pelos Diretores João e Seimor, que afirmaram que tal fundo já havia sido utilizado para a despesa ordinária. No caso de aprovado após todas as formalidades e meios legais poderia sim ser efetuada a utilização do fundo em casos especificados no estatuto, o que não ocorreu. E que a utilização do fundo de reserva da Associação foi para o muro de contenção, e não o fundo de reserva do Scenic II, tanto que a doação do mesmo foi tema de discussão posterior à data da AGE que autorizou o uso do fundo de reserva do residencial. Sustentou ainda que a responsabilidade do reparo do muro era da FAL e não do condomínio como já ocorreu nas alamedas Mirante e Água anteriormente, mas como não se encontrava presente à Assembléia que autorizou a Associação a dividir os custos da obra, não se via no direito de contestar. Lembra, entretanto, que a participação da Associação no rateio seria através de reembolso à Fal2 mediante apresentação de cópia das notas fiscais da despesa, o que não ocorreu. Que há indícios muito sólidos de que essa administração está utilizando erroneamente o fundo de reserva, e que o furo de caixa continua crescendo visto que os depósitos do fundo de reserva dos meses de janeiro, fevereiro e março deste ano haviam, aparentemente, também sido utilizados na totalidade para cobrir déficit na conta ordinária. Ana Maria Florentino Pergunta a Ricardo Pellegrini se estivesse no cargo de presidente tomaria atitudes diferentes? Ricardo Pellegrini responde que com certeza sim. Ana Maria Florentino sugere que ele se candidate a ser o próximo presidente e este solicitou para que constasse em ATA que não é candidato a nenhum cargo diretivo do condomínio e que nunca será. Ana Maria Florentino diz que existem dificuldades na administração do condomínio que fazem o que entendem melhor, da maneira por eles interpretadas com melhor. Se o João gastou 29 ou 30 mil, foi feito o que precisava. Ricardo Pellegrini questiona se o condomínio pode sem saldo bancário executar obras não prioritárias como pintura de faixas e replantio de plantas. Se não existe dinheiro deve-se aguardar melhor oportunidade para tais melhorias. Ana Maria Florentino diz que o síndico ou presidente toma atitude com vê para aquele momento (citando como uma foto), a decisão é tomada



dentro do contexto que avaliam melhor. Disse que ele deveria entender bem isso pois sempre ocupou cargos executivos em empresas. Ricardo Pellegrini rebate dizendo que exatamente por estar habituado a prestar contas a conselhos de administração é que sabe que o uso do dinheiro dos acionistas deve seguir estritamente o orçamento e que qualquer alteração deste deve ter respaldo na legalidade e no estado de direito. Quando uma pessoa se dispõe a ocupar um cargo e toma atitudes contrárias às que foram determinadas pela Assembléia, pelo Conselho ou pelo Estatuto é responsável por esses atos tomados e deve responder por eles. Hoje gastamos além do orçamento e praticamente destruimos o fundo de reserva. A foto serve para o momento, mas o administrador deve administrar com os pés no hoje e os olhos no futuro. As contas virão. Rita Trione disse à Ana Maria Florentino que quando em sua administração foi questionada pela mesma, dirigiu-se com ela na Apoio (administração) e obteve todas as informações /explicações. E que nesta gestão ela não recebe respostas de dúvidas e questionamentos há mais de 3 (três) meses e que isso é um absurdo e que como moradora tem todo o direito de receber esclarecimentos , que não são dados. Ana Maria Florentino informa que realmente dirigiu-se na época com Rita na administradora Apoio, aceitando as explicações dadas em função das dificuldades na administração do condomínio e não por concordar com as atitudes tomadas. Rita Trione disse que não pode ser usado o fundo de reserva, querendo ou não, além de ilegal é imoral, pois o dinheiro é de todo mundo não pode por a mão no dinheiro é Lei. Não estão tendo respeito com o dinheiro das pessoas. Comentou das contas de outra gestão que foram entregues com saldo positivo do Fundo de reserva. Rosana Scialfa questiona a administração financeira da obra do muro, pois a FAL ficou responsável por bancar a obra e posteriormente seria reembolsada pelo SCENIC na ordem de 35% . E o que aconteceu, atropelando as deliberações já tomadas pelo Conselho, do qual ela é membro, essa administração simplesmente não cumpriu o estabelecido, fazendo o contrário. O Scenic custeou parte da obra e a FAL até hoje não nos pagou tendo uma dívida de mais de 20 mil reais com nosso condomínio. Até a presente data não foi encerrada as contas da obra do muro, o que entende de inteira irresponsabilidade, já que o Conselho decidiu, no início desta obra, pela manutenção de uma conta separada com prestação mensal de contas, o que não aconteceu. Ana Maria Florentino pergunta se a FAL não pagasse a obra o que iríamos fazer? Por isso foi tomada essa decisão entre síndico e conselho. Ricardo Pellegrini fez a seguinte observação: Uma coisa é o estado de direito, regras, normas e leis elaboradas para serem seguidas e outra



coisa é desrespeitar o estado de direito e partirmos para terra de ninguém, onde qualquer um, subjetivamente, decide o que bem quer sem o dever da justificativa. Ana Maria Florentino afirma que teve que engolir tudo que acontecia na rua que reside quando a Rita Trione era síndica, ao que essa responde que não era a síndica da alameda onde Ana Maria mora. Ricardo Pellegrini pôs em votação a pauta do dia considerando as opções sugeridas por Rosana Scialfa: 1.^a Doar o Fundo de Reserva a sociedade; 2.^a Distribuir entre os condôminos da rua; 3.^o Utilizar o saldo do fundo, abatendo das 2 cotas extras (maio e junho) da caixa d'água. Iniciou-se a votação, primeiro referente ao Senic I, somente tendo voto as opções 1 e 2 da lista acima: MORADORES DO Senic I - Opção n.º 1.^a Doar Fundo de reserva: um voto, Opção n.º 2 Distribuir entre os condôminos: dois votos. Por dois votos a um venceu a proposta de Distribuir o saldo do fundo entre os condôminos do Scenic I, o que deverá ocorrer no boleto de maio de 2007. Iniciou-se, então, a votação referente ao Senic II, somente tendo voto as opções 1 e 3 da lista acima: Opção n.º 1.^a Doar Fundo de reserva – seis votos. Opção n.º 2 Distribuir entre os condôminos: nenhum voto registrado; Opção n.º 3 Utilizar o saldo do fundo, abatendo das 2 cotas extras (maio e junho) da caixa d'água: nove votos. Por 9 votos a 6 foi vencedora a opção n.º 3 - Utilizar o saldo do fundo, abatendo em partes iguais, das 2 cotas extras (maio e junho) da caixa d'água, o que deverá ocorrer como operação de débito e crédito nos boletos de maio e junho. E por não haver nada mais a ser tratado o Presidente da Mesa deu por encerrados os trabalhos e eu, secretária, lavrei a presente ata para que surta os efeitos legais.

Ricardo S. Pellegrini
Presidente da Mesa

Nestor da Silva Jr.
Secretário