



Digitally signed by ASSOCIACAO DOS
PROPRIETARIOS SWISS
PARK:11181491000130
Date: 2023.05.22 17:03:29 BRT

ILMO. SR. OFICIAL DO 1º REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURIDICA

Sr. **EDIVALDO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, Gerente Administrativo Financeiro, portador do RG nº 15.853.617-4 devidamente inscrito no CPF/MF nº 096.945.818-50, residente e domiciliado na Rua Advogada Maria Valesca Gerhardinger, 50, Residencial St. Moritz SWISS Park, Campinas/SP, CEP 13.049-368, proprietário do 12 C e Sr. **RICARDO ANVERSA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG 46.882.624 e CPF 389.454.408-28, residente e domiciliado comercialmente na Rua aria Alves Martins, 600 - Swiss Park Campinas-SP proprietário de diversas unidades no Condomínio Office, neste ato representando a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO SWÍSS PARK, inscrita no CNPJ 11.181.491/0001-30, com sede em Campinas/SP, REQUEREM de V.Sa. o registro da ATA da **ASSEMBLEIA DO CONSELHO DIRETOR DA ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO SWÍSS PARK de 28.04.2023** cujos instrumentos seguem anexos.

Campinas - SP, 22 de maio de 2023.

Assinado

D4Sign

EDIVALDO DOS SANTOS

Assinado

Ricardo Anversa Jr.
D4Sign

RICARDO ANVERSA JUNIOR

REQUERIMENTO REGISTRO ATA 28/04/2023

Código do documento 299b6937-40b8-4b1d-a7a2-78264ac7130b



Assinaturas



Edivaldo dos Santos
edivaldo.dos.santos@uol.com.br
Assinou



Ricardo Anversa Junior
ricardo.jr@swisspark.com.br
Assinou



Eventos do documento

22 May 2023, 10:16:55

Documento 299b6937-40b8-4b1d-a7a2-78264ac7130b **criado** por MELINA GOMES (cf03bec1-80ea-4abe-b73b-8e057c4e6c27). Email:adm@gk.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:16:55-03:00

22 May 2023, 10:19:14

Assinaturas **iniciadas** por MELINA GOMES (cf03bec1-80ea-4abe-b73b-8e057c4e6c27). Email: adm@gk.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:19:14-03:00

22 May 2023, 10:49:24

RICARDO ANVERSA JUNIOR **Assinou** (4fc89a38-87ad-403d-989e-5df5a0769d34) - Email: ricardo.jr@swisspark.com.br - IP: 201.77.118.178 (201-77-118-178.static.desktop.com.br porta: 44638) - **Geolocalização: -22.9730699 -47.0777171** - Documento de identificação informado: 389.454.408-28 - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:49:24-03:00

22 May 2023, 11:13:09

EDIVALDO DOS SANTOS **Assinou** - Email: edivaldo.dos.santos@uol.com.br - IP: 201.48.26.234 (201-048-026-234.static.ctbctelecom.com.br porta: 41074) - **Geolocalização: -22.96128040000003 -47.06599279999999** - Documento de identificação informado: 096.945.818-50 - DATE_ATOM: 2023-05-22T11:13:09-03:00

Hash do documento original

(SHA256):c64f3b6620d92d34cc099d31930a179eb6522b16c21be0d090f5b0ec77603f22

(SHA512):16e943acf05fd80e984d5cc8c0ac520580536581afe4f9626f1bd86ea86706d53a22840fe7a3cc0375424c289f49029cd60bad4b64c7d22b01a19490e9a3ded9

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 22 de May de 2023, 12:29:23



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL

Em conformidade com o Estatuto Social da Associação dos Proprietários do Swiss Park art. 12º § 2º, “a”, convocamos os membros dos Conselhos Diretores, que são os Presidentes e Vice-Presidentes, Secretários e os três membros efetivos do Conselho Fiscal das Associações dos Residenciais Zurich, Baden, Luzern, Lauerz, Fribourg, Vevey, Lenk, Biel, St Moritz, Zermatt, Geneve, Arosa, Basel, Lugano, Davos, Glarus e Associação Swiss Park Comercial, bem como o Síndico e Subsíndico do Condomínio Comercial Swiss Park Office, Condomínio La Vie, Condomínio Residencial Villeneuve e Condomínios Residencial Noville, bem como os Associados Fundadores, para comparecerem em Assembleia Geral, a realizar-se presencialmente **no salão de festas do residencial St Moritz na AV. ENG. ARLINDO NASCIMENTO DE LEMOS, S/N – Swiss Park, Campinas/ SP**, para tratar e deliberar sobre o seguinte assunto:

Data: 28/04/2023

Início: 19h em primeira convocação, caso tenha atingido o quórum legal, ou em segunda chamada às 19h30, com qualquer dos presentes.

Cuja pauta é o que segue:

Pauta Ordinária:

- 1) Deliberação sobre o balanço geral, os demonstrativos de receitas e despesas e sobre o relatório da auditoria externa das contas prestadas pelo Conselho Diretor e Comitê Executivo do exercício de 2022;
- 2) Assuntos gerais.

OBSERVAÇÕES:

O edital será disponibilizado no formato digital por e-mail.

Conforme disposto no Estatuto Social, os assuntos tratados e as deliberações da Assembleia serão obrigatórios para todos os associados, mesmo que ausentes, bem como a todos os órgãos sociais.

É lícito os associados residentes se fazerem representar na assembleia ora convocada por procuradores, munidos com procuração específica com reconhecimento de firma ou cópia do documento pessoal do outorgante, ressaltamos que cada associado titular ou terceiros poderão representar até 10 mandantes (Art. 18, parágrafo 3º)

Os associados com pagamentos da cota rateio em **atraso a mais de 30 dias** na data anterior a assembleia, não poderão votar nas deliberações, conforme Estatuto Social da Associação dos Proprietários Swiss Park, no art. 8, § 2º.

Campinas, 20 de abril de 2023.

Giuliano Santos Rocha
Presidente da Mesa do Conselho Diretor

edital master 28 04 23 pdf

Código do documento 242fd94c-8325-4514-b0bd-11f65d871f83



Assinaturas



Giuliano Santos Rocha
giulianorocha90@gmail.com
Assinou



Eventos do documento

20 Apr 2023, 16:14:10

Documento 242fd94c-8325-4514-b0bd-11f65d871f83 **criado** por MELINA GOMES (cf03bec1-80ea-4abe-b73b-8e057c4e6c27). Email: adm@gk.com.br. - DATE_ATOM: 2023-04-20T16:14:10-03:00

20 Apr 2023, 16:15:12

Assinaturas **iniciadas** por MELINA GOMES (cf03bec1-80ea-4abe-b73b-8e057c4e6c27). Email: adm@gk.com.br. - DATE_ATOM: 2023-04-20T16:15:12-03:00

20 Apr 2023, 16:23:48

GIULIANO SANTOS ROCHA **Assinou** - Email: giulianorocha90@gmail.com - IP: 179.228.200.238 (179-228-200-238.user.vivozap.com.br porta: 40602) - Documento de identificação informado: 313.194.788-83 - DATE_ATOM: 2023-04-20T16:23:48-03:00

Hash do documento original

(SHA256):9ac9b76a5c3e0515cd6f94b4dd078965d101ec6b9486f8efe34c9e11c86e9e02

(SHA512):b896bdf8548e8c42397faea787777ade3e88d020613f1a71c73be6ef1d78c8c908224914407c6a1a432cdef267ee28341435ca1b1f9640e33e796719415aa2e8

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS SWISS PARK – “ASSOCIAÇÃO MASTER”

CNPJ 11.181.491/0001-30

ATA DE ASSEMBLEIA DO CONSELHO DIRETOR

- **DATA:** 28 de abril de 2023.
- **HORÁRIO:** 19h, primeira convocação; 19h30, segunda convocação.
- **LOCAL:** Sede Social do Residencial St. Moritz, localizado na AV. ENG. ARLINDO NASCIMENTO DE LEMOS, S/N, no bairro Swiss Park, na cidade de Campinas-SP.
- **MESA DIRETORA:** Giuliano Rocha (Presidente); Ronilson Marcio Evaristo (1º Secretário).
- **MESA:** José de Mello Fontes Filho (Presidente da assembleia); Amauri Pereira de Souza (Secretário).

- **ORDEM DO DIA (PAUTA):**

- 1) **Deliberação sobre o balanço geral, os demonstrativos de receitas e despesas e sobre o relatório da auditoria externa das contas prestadas pelo Conselho Diretor e Comitê Executivo do exercício de 2022;**
- 2) **Assuntos gerais.**

- **DAS DISCUSSÕES DOS ASSUNTOS EM PAUTA:**

Como não houve quórum suficiente para o início da Reunião na primeira chamada, que deveria ocorrer às 19h, iniciou-se às 19h31, em segunda chamada, com a quantidade adequada de membros, ocasião na qual o Sr. Giuliano Santos Rocha, Presidente do Conselho Diretor da Associação dos Proprietários do Swiss Park – Associação Master, iniciou os trabalhos, convocando dentre os presentes, para a composição da Mesa, o Sr. Ronilson Marcio Evaristo, 1º Secretário. Convidou



também, para se juntar aos membros da Mesa, o Sr. Edivaldo dos Santos, Diretor-Presidente do Comitê Executivo da Associação, e o Sr. Ricardo Anversa Junior, Diretor Administrativo Financeiro.

Ato contínuo, sr. Giuliano efetua a leitura do Edital de convocação da Assembleia Geral Ordinária na íntegra e propõe a eleição dentre os presentes, de um para presidir e outro para secretariar a assembleia. O Sr. José de Mello Fontes Filho – Diretor Adm e Financeiro da Associação Swiss Park Comercial, se candidatou para presidir, e, não havendo objeções, o ato foi aprovado. Em seguida, o Sr. Giuliano, indicou o Sr. Amauri Pereira de Souza – Gerente de Relacionamentos da GK (G.I. Swiss Park), para secretariar. Submetido aos presentes, foi aprovado também por unanimidade. E assim, a reunião foi presidida pelo Sr. José de Mello Fontes Filho e Secretariada pelo Sr. Amauri Pereira de Souza.

Sr. Giuliano, clarificou que a pauta é mandatória e está prevista no Estatuto Social da Associação dos Proprietários do Swiss Park, conforme Artigo 12º, Parágrafo 2º, portanto, a assembleia foi convocada, de acordo com o que rege o Estatuto Social.

“Parágrafo 2º. A Assembleia Geral reunir-se-á:

Ordinariamente:

- a) *a cada ano, nos quatro primeiros meses, para examinar o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa, as Contas prestadas pelo Conselho Diretor e Comitê Executivo e o Parecer do Conselho Fiscal, sobre eles então deliberando e, não tendo sido instaurado o Conselho Fiscal, para examinar o Relatório de Auditoria Externa, sobre ele deliberando;”.*

Sr. Giuliano, passou a palavra ao Sr. José de Mello, que iniciou agradecendo a presença de todos e, requisitou, que aqueles que não foram convocados, mas, participam ativamente da assembleia, bem como os que tiverem interesse em se pronunciar, solicitem a palavra ao Presidente da Mesa, para que a comunicação seja cumprida, somente através dos microfones disponíveis, gravando todos os comentários, e requerendo o apoio da equipe GK, para a contagem de votos e a disponibilização dos microfones, além de informar que a assembleia estava sendo gravada e solicitar a publicação do áudio original nas plataformas de mídia da Associação.

Sr. José, passou a palavra ao Sr. Amauri, que se apresentou e prosseguiu comunicando a



presença do corpo jurídico do escritório de advocacia da Karpat Advogados, estando a disposição para dirimir eventuais questões. Aproveitou o ensejo, e apresentou também a Sra. Elaine Lourenço, Gerente Geral do departamento de condomínios da Gk, e, a Sra. Daiane Costa, Coordenadora Administrativa da Associação Dos Proprietários do Swiss Park - Master.

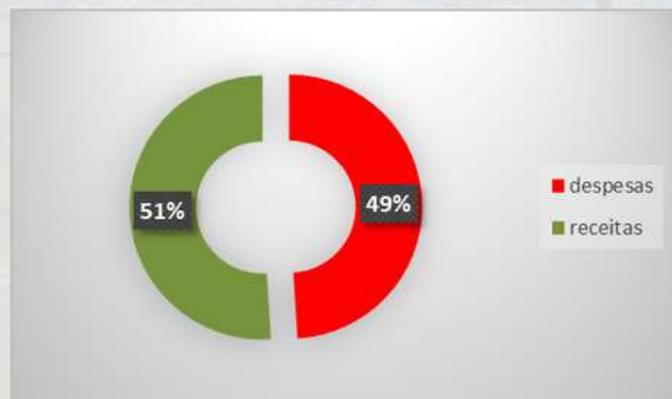
- **DAS DELIBERAÇÕES:**

- 1) Deliberação sobre o balanço geral, os demonstrativos de receitas e despesas e sobre o relatório da auditoria externa das contas prestadas pelo Conselho Diretor e Comitê Executivo do exercício de 2022;**

Sr. Amauri, com a palavra, explanou que a aprovação de contas é uma formalidade convencional, prevista no estatuto anualmente. Inteirou, elucidando que o formato da prestação de contas atualmente é disposto de forma digital, onde cada pasta, contém os comprovantes e pacotes de despesas e receitas, e completou informando que esse exercício já tem a recomendação e a análise do Conselho Diretor/Fiscal mensalmente, sendo apresentado na presente Assembleia, comente os resultados do exercício, para ratificação. Complementa que essas pastas estão dispostas para todos os moradores no portal da Associação Master, na área do associado por meio de login e senha individual.

Sr. Amauri, clarifica que as pastas de prestação de contas, são movimentadas por centros de custos, para contabilizar os tipos de despesas que são divididos em blocos, a título de exemplo, contas “ORDINÁRIAS”, de “OBRAS”, “RESERVAS”, “PROVISÕES”, entre outras. Em continuidade, como indicado acima, ilustrou os resultados do exercício de 2022, conforme slides abaixo:

Algumas considerações



1

Receitas arrecadadas no ano de 2022

2

Despesas gastas no ano de 2022

3

SUPERÁVIT 728.581,13
(saldo dez21 para dez22)

- BALANÇO GERAL CONSOLIDADO, 2022:**

SALDO DE CAIXA INICIAL	1.918.563,44
TOTAL DE RECEITAS	18.461.230,83
TOTAL DE DESPESAS	17.732.649,70
SUPERÁVIT	728.581,13
SALDO DE CAIXA FINAL (31/dez/22)	2.647.144,57

- RESUMO - FINANCEIRO 2022:**



DISPONIBILIDADE	2.647.144,57	} Total disponibilidade
PROVISIONAMENTOS (férias)	601.132,55	
OUTROS PROV (proj.2022 / ordinária)	1.025.665,13	
FUNDO DE RESERVA IDEAL	1.020.346,89	

Conta Contábil	Saldo anterior	Débitos	Créditos	Saldos
Condomínio: 0801 - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS SWISS PARK				
Dia de fechamento: 01				
ORDINÁRIA	35.549,21	15.050.782,67	15.381.157,02	365.923,56
FUNDO DE RESERVA	700.110,96	1.379.588,88	1.699.824,81	1.020.346,89
PROVISÃO FÉRIAS	862.655,58	308.878,15	47.355,12	601.132,55
PROVISÃO 13º SALÁRIO	0,00	380.623,60	380.623,60	0,00
OBRAS/MELHORIAS	183.679,18	119.323,18	246.628,99	310.984,99
ORDINÁRIO APLICADO	0,00	349.115,19	672.078,88	322.963,69
PROV. DEMISSÃO PROJETOS - CDB	0,00	0,00	25.792,89	25.792,89
CONTA ITAÚ MASTER VILLENEUVE	136.568,51	144.338,03	7.769,52	0,00
Total do condomínio:	1.918.563,44	17.732.649,70	18.461.230,83	2.647.144,57

- Câmeras de Segurança
- Projeto Contabilidade 2021
- Projeto GR ST - Fibra
- GMV (Mar e Abr 2023)
- Rescisão Proj -/- Manut. e Fiscaliza
- Novo Site (Internet)
- Novas roçadeiras a bateria
- Pintura lombadas
- Novas placas câmeras
- Adesivação carros (manutenção)
- Iluminação Led (postes ornamenta
- Iluminação Ponto de ônibus
- Sinalização (Placas Avenidas)

Em continuidade, Sr. Amauri explanou brevemente acerca da inadimplência, e sobre como são realizadas as cobranças das unidades, expondo abaixo os índices auferidos no mês a mês.

• INADIMPLÊNCIA – 2022

Registro no período

Resumo da Taxa de Inadimplência - DEZ/2022								
Mês	Condomínio	Recibos emitidos		Recibos pagos		Inadimplência em		Taxa de inadimplência
		Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.
DEZ/2022	1	4.616	1.262.333,92	4.286	1.109.608,37	330	152.725,55	7,15 %
NOV/2022	1	4.611	1.221.315,79	4.275	1.119.835,67	336	101.480,12	7,29 %
OUT/2022	1	4.615	1.243.092,20	4.299	1.130.780,28	316	112.311,92	6,85 %
SET/2022	1	4.613	1.259.320,51	4.300	1.150.416,40	313	108.904,11	6,79 %
AGO/2022	1	4.705	2.027.795,50	4.389	1.787.692,64	316	240.102,86	6,72 %
JUL/2022	1	4.598	985.178,73	4.248	911.210,16	350	73.968,57	7,61 %
JUN/2022	1	4.598	1.004.437,01	4.246	871.821,95	352	132.615,06	7,66 %
MAI/2022	1	4.675	1.748.358,04	4.277	1.476.582,55	398	271.775,49	8,51 %
ABR/2022	1	4.608	992.034,66	4.168	900.977,86	440	91.056,80	9,55 %
MAR/2022	1	4.608	1.056.830,41	4.207	972.432,51	401	84.397,90	8,70 %
FEV/2022	1	4.596	924.640,24	4.109	825.225,64	487	99.414,60	10,60 %
JAN/2022	1	4.607	934.051,19	4.157	837.623,58	450	96.427,61	9,77 %
Média:								8,10 %

Recuperação no mês a mês

Resumo da Taxa de Inadimplência - DEZ/2022								
Mês	Condomínio	Recibos emitidos		Recibos pagos		Inadimplência em		Taxa de inadimplência
		Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.
DEZ/2022	1	4.616	1.262.333,92	4.286	1.109.608,37	330	152.725,55	7,15 %
NOV/2022	1	4.611	1.221.315,79	4.388	1.146.720,89	223	74.594,90	4,84 %
OUT/2022	1	4.615	1.243.092,20	4.428	1.196.316,00	187	46.776,20	4,05 %
SET/2022	1	4.613	1.259.320,51	4.427	1.212.484,88	186	46.835,63	4,03 %
AGO/2022	1	4.705	2.027.795,50	4.544	1.969.207,59	161	58.587,91	3,42 %
JUL/2022	1	4.598	985.178,73	4.434	949.153,87	164	36.024,86	3,57 %
JUN/2022	1	4.598	1.004.437,01	4.450	972.407,09	148	32.029,92	3,22 %
MAI/2022	1	4.675	1.748.358,04	4.514	1.701.678,78	161	46.679,26	3,44 %
ABR/2022	1	4.608	992.034,66	4.473	962.039,41	135	29.995,25	2,93 %
MAR/2022	1	4.608	1.056.830,41	4.488	1.029.620,16	120	27.210,25	2,60 %
FEV/2022	1	4.596	924.640,24	4.452	893.581,28	144	31.058,96	3,13 %
JAN/2022	1	4.607	934.051,19	4.480	905.030,60	127	29.020,59	2,76 %
Média:								3,76 %



- **PARECER DO CONSELHO FISCAL, SOBRE AS CONTAS APRESENTADAS DO ANO DE 2022:**

Não havendo nenhum membro do Conselho Fiscal vigente, presente em assembleia, o Sr. Amauri, prosseguiu projetando em tela, e, lendo para todos, o parecer por eles produzido, sobre as contas do ano de 2022, conforme segue:



MASTER SWISS PARK



Parecer do Conselho Fiscal das Contas da Associação dos Proprietários do Swiss Park (ano 2022)

- Silvio Luiz Pierotti – Presidente do Conselho Fiscal
- Lindomar Ribeiro de Queiroz – Vice-presidente do Conselho Fiscal.

O Conselho Fiscal declara que aprovou a prestação de contas dos 12 meses de 2022 da Associação dos Proprietários do Swiss Park, com o objetivo de garantir a transparência e a responsabilidade financeira.

Considerando que as contas foram aprovadas, este Conselho destaca os fatos relevantes do ano de 2022 e recomenda algumas ações:

1-Inadimplência:

Apesar de termos constatados o índice médio de 4,18% de inadimplência no ano de 2022, recomenda continuar empenhando esforços nas negociações de cobrança administrativa e jurídica, com objetivo de reduzir a inadimplência no ano de 2023.

Resumo da Taxa de Inadimplência - DEZ/2022										
Mês	Condomínio	Recibos emitidos		Recibos pagos		Inadimplência em		Taxa de inadimplência		
		Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	Qtde.	Valor	
DEZ/2022	1	4.616	1.262.333,92	4.286	1.109.608,37	330	152.725,55	7,15 %	12,10 %	
NOV/2022	1	4.611	1.221.315,79	4.388	1.146.720,89	223	74.594,90	4,84 %	6,11 %	
OUT/2022	1	4.615	1.243.092,20	4.428	1.196.316,00	187	46.776,20	4,05 %	3,76 %	
SET/2022	1	4.612	1.259.320,51	4.427	1.212.404,88	185	46.915,63	4,01 %	3,72 %	
AGO/2022	1	4.704	2.027.795,50	4.544	1.969.207,59	160	58.587,91	3,40 %	2,89 %	
JUL/2022	1	4.598	985.178,73	4.434	949.153,87	164	36.024,86	3,57 %	3,66 %	
JUN/2022	1	4.598	1.004.437,01	4.450	972.407,09	148	32.029,92	3,22 %	3,19 %	
MAI/2022	1	4.675	1.748.358,04	4.514	1.701.678,78	161	46.679,26	3,44 %	2,67 %	
ABR/2022	1	4.608	992.034,66	4.473	962.039,41	135	29.995,25	2,93 %	3,02 %	
MAR/2022	1	4.607	1.056.830,41	4.488	1.029.620,16	119	27.210,25	2,58 %	2,57 %	
FEV/2022	1	4.594	924.640,24	4.452	893.581,28	142	31.058,96	3,09 %	3,36 %	
JAN/2022	1	4.607	934.051,19	4.480	905.030,60	127	29.020,59	2,76 %	3,11 %	
								Média:	3,75 %	4,18 %



MASTER SWISS PARK

2 – Receitas x Despesas e Posição Financeira.

Os números, abaixo destacados, traduzem uma elevação de 38% no saldo total disponível na conta da Associação (Receitas), iniciando em 01/01/22 com saldo total de R\$ 1.918.563,44 e finalizando em 31/12/22 com saldo total de R\$ 2.647.144,57, demonstrando controle entre receitas x despesas e garantindo liquidez para fazer frente as obrigações projetadas em 2022 e que parte delas estão sendo concluídas em 2023.



Posição Financeira - Vinculados

Período: 01/01/2022 até 31/12/2022

Conta Contábil	Saldo anterior	Débitos	Créditos	Saldo	Antecipações	Saldo c/ antecipações
Condomínio: 0801 - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS SWISS PARK						
Dia de fechamento: 01						
ORDINÁRIA	35.349,21	15.050.762,67	15.335.446,03	320.212,57	45.710,99	365.923,56
FUNDO DE RESERVA	700.110,95	1.379.568,88	1.499.824,81	1.020.346,89	0,00	1.020.346,89
PROVISÃO FÉRIAS	862.655,58	308.876,15	47.355,12	601.132,55	0,00	601.132,55
PROVISÃO 13º SALÁRIO	0,00	369.623,60	380.623,60	0,00	0,00	0,00
OBRAS/MEHÓRIAS	183.679,18	119.322,18	246.628,99	310.984,99	0,00	310.984,99
ORDINÁRIO APLICADO	0,00	349.115,19	672.078,88	322.963,69	0,00	322.963,69
PROV. DEMISSÃO PROJETOS - CDB	0,00	0,00	25.792,89	25.792,89	0,00	25.792,89
CONTA ITAÚ MASTER VILLENTUVE	136.568,51	144.338,03	7.769,52	0,00	0,00	0,00
Total do condomínio:	1.918.563,44	17.732.649,70	18.415.519,84	2.601.433,58	45.710,99	2.647.144,57
Total geral:	1.918.563,44	17.732.649,70	18.415.519,84	2.601.433,58	45.710,99	2.647.144,57

3 – Segurança

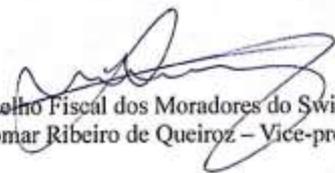
Este é um assunto que sempre mereceu maior atenção dos moradores do Swiss Park e o plano orçamentário foi robusto para o ano de 2023, sendo previsto o valor de R\$6.382.059,73, tornando o Complexo do Swiss Park um dos mais seguros da região.

4 – Recomenda-se continuidade da negociação com a Prefeitura Municipal de Campinas a fim de que esta, efetue a retirada de lixo orgânico e reciclável nas ruas e dentro dos Residenciais do Swiss Park.

5 – Recomenda-se a negociação com a Prefeitura Municipal de Campinas uma PPP (Parceria Público e Privada) ou Termo de Cooperação entre a mesma e a Master, a fim de que esta possa ocupar o imóvel no Parque Botânico e em contrapartida administrar a manutenção do mesmo, pois atualmente o aluguel da Sede da Master onera R\$120.000,00/ano.

Enfim, conclui-se que foi mantido um controle adequado sobre suas operações financeiras no período analisado.

Atenciosamente,


Conselho Fiscal dos Moradores do Swiss Park
Lindomar Ribeiro de Queiroz – Vice-presidente

Conselho Fiscal dos Moradores do Swiss Park
Sílvio Luiz Pierotti - Presidente

25/04/2023



Sr. Amauri, passou a palavra ao Sr. José de Mello, que questionou se houve algum parecer da auditoria contratada. Em resposta, o Sr. Edivaldo dos Santos – Presidente do Comitê Executivo da Associação dos Proprietários do Swiss Park - Master, com a palavra, informou que o Conselho Diretor, selecionou a empresa BDO, visto ser uma empresa conceituada até de forma internacional, todavia, devido a mudança ocorrida no outsourcing, ao decorrer das apresentações das contas, foi indagado a necessidade de produzir reclassificações, ou seja, diversas contas que estavam lançadas fora do seu “grupo” de contas (Balanço Geral), deveriam ser reclassificadas, tendo em vista que os lançamentos das despesas estão corretos, entretanto, em “grupos” diferentes. Em continuidade, o Sr. Edivaldo complementou que a BDO, vêm solicitando relatórios específicos para avaliação e que a administradora GK Condomínios, têm entregado todas as documentações que lhes são solicitadas, tendo dessa forma, um breve parecer da empresa de auditoria, onde os mesmos informaram poder entregar um retorno concreto, no decorrer do mês de Maio/2023, visto que as documentações fora entregues recentemente à data da assembleia.

Sr. José de Mello, com a palavra, abriu então, para que os demais convocados, pudessem esclarecer as dúvidas sobre o que foi apresentado, junto ao Conselho Diretor/Executivo, além do suporte da administradora.

Sr. André Nogueira Fass – Presidente do Conselho Diretor da Associação Residencial Lauerz, se pronunciou, e, com a palavra, questionou o motivo da delonga na entrega e apresentação das contas, tendo em vista os 04 meses que se passaram dentro do ano de 2023. Complementou seu questionamento, solicitando as datas de contratação da empresa BDO, quando a mesma iniciou os trabalhos e de quando foi apresentado o retorno da empresa, com apontamentos à GK. Em resposta, o Sr. Amauri, informou que preparou uma carta detalhada, para melhores esclarecimentos, conforme segue:

“As atividades da auditoria se iniciaram, efetivamente, na metade de janeiro/2023, com o envio da planilha contendo a relação dos documentos a serem apresentados à BDO. Nessa relação, separada por mais 49 categorias, dos quais alguns ainda precisavam ser elaborados de acordo com o padrão estabelecido por eles, como: Balanço, DRE (Demonstração do Resultado do Exercício), DMPL (Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido), Notas Explicativas, demonstração do Imobilizado, cartas de circularização (advogados e seguradoras) e questionários.”



À medida que apresentamos os documentos, novas reuniões (call) foram feitas para sanar dúvidas pertinentes aos relatórios, bem como novos documentos foram solicitados para suportar os esclarecimentos.

A auditoria contratada não se limita ao exame das demonstrações contábeis e respectivos documentos que às suportem, mas, sim, uma análise de risco operacional mais abrangente, um processo de Compliance. Com isso, ao passo que os documentos eram providenciados e elaborados, também ocorreram as entrevistas internas com os departamentos envolvidos no operacional (Vendas, Contabilidade, Departamento Pessoal, Contas a Pagar, Fiscal e Financeiro). E durante essas entrevistas, mais alguns documentos também foram solicitados.

Concluimos o envio das documentações e demonstrações contábeis no padrão solicitado, em 06/03/2023; em 18/03/2023, recebemos um parecer prévio com alguns apontamentos de saldos e formatação dos documentos; dia 28/03/23 enviamos as correções.

No dia 29/03/23, recebemos uma planilha com alguns apontamentos, sendo necessário a revisão de todo o "Contas a Receber", e junto com a Balboa, concluimos o envio dessas correções em 20/04/23; no dia 26/04/2023 a BDO retornou com a conformidade das receitas e contas a receber, e um novo apontamento de uma diferença do caixa - que corrigimos e enviamos ontem, 27/04/2023 as demonstrações consolidadas e finais. E até o momento, nenhuma nova sinalização."

Sr. Amauri, ainda com a palavra, complementou informando que tem havido reuniões frequentes para troca de informações, com a equipe da BDO, e a cada situação, há necessidades de atendimento específico, em que a GK, os tem realizado, conforme solicitados. Complementou ainda, que estamos tratando de um grande complexo, que movimenta quase 20 milhões por ano. O modelo de auditoria que foi implantado, mesmo que não 100%, já atende algumas premissas de compliance, sendo atendidos os requerimentos, mas que careciam agora da apreciação da BDO.

Sr. Edivaldo, pediu a palavra, e, tendo a mesma concedida, informou que não houve atrasos por parte da GK, e que o mesmo ocorreu, em virtude da delonga do Conselho Diretor/Executivo da Associação Master, já que realizaram os orçamentos necessários para definição da empresa de auditoria e somente em meados de Novembro/2022, convocaram uma reunião para deliberação deste item. Complementou, que geralmente as empresas de auditoria efetuam os processos de conferência e fiscalização em 2 etapas, sendo elas realizadas de janeiro à junho, e, de julho à dezembro, todavia,



propício a isto, houve a dilação do Conselho e a transição do Outsourcing, fazendo com que os prazos não fossem cumpridos conforme pretendido.

Sr. André, agradeceu os esclarecimentos dos Srs. Amauri e Edivaldo e solicitou a data da contratação da empresa de auditoria BDO. Em resposta, Sr. Giuliano informou que tão logo receberam os orçamentos, convocaram a assembleia e a empresa foi contratada na sequência entre final de dezembro/2022 e início de janeiro/2023.

Sr. Ronilson - Conselheiro Fiscal do Condomínio Residencial Noville e 1º Secretário da Associação dos Proprietários do Swiss Park, solicitou a palavra, e, tendo a mesma concedida, alvitrou a opção de postergar a votação do item (aprovação de contas), tendo em vista que a auditoria só estará entregando o parecer deles, após a 2 quinzena de maio, e que o mesmo, é leigo no quesito mencionado e não seria possível a avaliação apropriada para aprovação ou desaprovação das contas apresentadas, além do fato de não entender o motivo da contratação de uma empresa externa, visto que a Associação, possui seu próprio Conselho Fiscal. Em resposta, o Sr, Edivaldo mencionou novamente o artigo 12-2º do Estatuto Social, e que, em função do volume financeiro que é movimentado na Associação, o Conselho decidiu, bem como a assembleia, a contratação de auditoria externa, para esclarecer qualquer dúvida ou pontuação das contas do ano mencionado, visto que o papel do Conselho Fiscal é fiscalizar todos os trabalhos realizados na Associação Master, como uma auditoria de Compliance e , a auditoria externa, realiza a fiscalização de acordo com o balanço e as demonstrações do mesmo, de acordo com a legislação fiscal em vigor, com diversos impactos no ponto de vista legal, ou seja, o conselho fiscal checa a parte de compliance e a auditoria externa as partes legais, para garantir a validação do item.

Sr. Leonardo Chaib Rosseti – Presidente do Conselho Diretor da Associação Residencial Baden, solicita a palavra, e, tendo a mesma concedida, informa que acredita ser importante que as recomendações tenham sido seguidas, tanto nas contas apresentadas no momento, quanto nos próximos exercícios e que o mesmo gostaria de optar por postergar e aguardar o relatório da empresa contratada para análise.

Sr. José de Mello, com a palavra, inicia parabenizando os membros do Conselho Fiscal da Associação Master, e que os mesmos além da fiscalização, foram além e solicitaram também, uma



parceria com o poder público. Em continuidade, complementa que sem mais delongas, a assembleia inicie a votação, para deliberação do item de aprovação ou desaprovação das contas apresentadas.

Sr. Giuliano, Rocha, com a palavra, mencionou que a GK, no processo da elaboração de todos os relatórios solicitados, acaba operando uma certa “auditoria”, e solicita que a Sra. Elaine Lourenço, comente sobre os trabalhos realizados.

Sra. Elaine, com a palavra, menciona que é importante acrescentar que a auditoria já fez toda a circularização com os bancos, deram um parecer positivo com relação a parte financeira, apresentaram também um posicionamento favorável quanto a composição das receitas e que as dúvidas dos mesmos são voltadas para as questões técnicas, como contingência trabalhistas e a alocação das despesas que, entendem como não adequados, conforme esclarecido anteriormente. Comunicou ainda que a Sra. Daiane, também fez um trabalho intenso na verificação dessas contas e do balanço que foi apresentado pela GK. Inteirou que foi e tem sido um processo de aprendizagem para a GK, que esta é uma auditoria completamente diferente de tudo que já trabalharam em todos os anos de empresa, tendo sido muito importante que o Sr. Edivaldo, tenha, junto com o Conselho e Comitê Executivo, orientado que a GK a contratasse um consultor para auxílio nessas demandas, o que foi de extrema importância para os mesmos, visto que, com base neste auxílio e consultoria, foi possível entregar todos os relatórios solicitados pela BDO. Em complemento, menciona que, de fato, o processo na parte financeira e contábil, acaba sendo também, uma espécie de auditoria dentro da GK.

Sr. José de Mello, com a palavra, desfia, que esse tipo de questão, precisa ser evidenciada, visto que, os votantes neste item, precisam de uma base para análise, e, a única evidência apresentada até o momento, é o parecer do Conselho Fiscal, sendo o restante, promessas e percepções da GK, não tendo nada concreto até o presente momento. Complementa, realizando a leitura do artigo 28º, Parágrafo 2º do Estatuto Social, que menciona:

“Os membros do Conselho Diretor não poderão votar nas reuniões ou nas Assembleias quando estiver em julgamento prestação de contas ou qualquer ato administrativo, de sua responsabilidade direta ou indireta, bem como quando os interesses da ASSOCIAÇÃO, penderem de solução, tarem com seus interesses particulares.”



Ainda com a palavra, o Sr. José de Mello, menciona que neste item, conforme seu entendimento, o Conselho Diretor, não tem direito a voto, portanto, apenas os membros do Conselho Fiscal, deverão prosseguir com a votação do item, sobre a aprovação das contas apresentadas, no exercício de 2022, sendo de opção apenas a votação, desaprovação ou postergação, caso a Mesa do Conselho pretenda inserir essa opção. Alvitra ainda, que o Conselho e os Associados, recebam um parecer sobre os artigos e interpretações do Estatuto, bem como, a ampliação e a clarificação das mídias sociais da Associação, para que todos tenham fácil acesso as informações relacionadas ao Complexo. Finalizando seu apontamento, questiona a GK se, em caso de distrato de contrato junto a mesma, os trabalhos realizados nesse processo se perdem ou se será acessível posteriormente. Em resposta, o Sr. Amauri, comunica que no caso de rescisão de contrato, os trabalhos realizados se mantêm dentro dos relatórios e parecer da auditoria.

Sra. Vanderlisa Barroso Queiroz, Presidente da Associação Residencial Zermatt, tendo a palavra concedida, indicou que concorda com o Sr. José, em relação ao trabalho executado pelo Conselho Fiscal ter sido além do esperado, todavia, partilha da opinião de que é dever dos representantes de cada Residencial, acompanhar e analisar também as contas que estão sendo executadas dentro do ano pela Associação, visto que, na presente assembleia, é demonstrado apenas o resumo geral dos trabalhos realizados. Complementa ainda, que gostaria de prosseguir com a votação da pauta do dia, visto a importância do reconhecimento aos que estão presentes, todavia, devido ao feriado, e a ausência de grande parte do Conselho Fiscal e Diretor, acredita que a sugestão de adiar a decisão para uma próxima assembleia com o parecer da empresa de auditoria contratada, seja o melhor caminho no momento.

Sr. André, solicita a palavra, e, tendo a mesma concedida, questiona qual sua participação direta ou indireta na aprovação de contas da Associação Master, e pede esclarecimentos quanto a este ponto citado no Estatuto Social, conforme lido pelo Sr. José de Mello. Em resposta, o Sr. José de Mello informou, que o Conselho Diretor, determina o Plano Orçamentário, ou seja, indica onde o dinheiro deve ser aplicado, sendo através de questões obrigatórias ou não obrigatórias, fazendo com que o Comitê Executivo, execute as deliberações tomadas em assembleias e reuniões, tendo, desta maneira, atuado de forma indireta, nas contas da Associação.



Sr. André, com a palavra, discorda da interpretação do Sr. José e questiona que está sendo efetuado a análise da prestação de contas do que foi executado e não do que foi orçado, tirando deste, a responsabilidade direta ou indireta na deliberação sobre o item.

Sr. José de Mello, solicita que a Karpat Advogados prossiga com um parecer sobre o Artigo 28º. 2º, e esclareça as dúvidas levantadas.

Dra. Inês Abrahão, advogada da Karpat Advogados, efetua a leitura do Artigo 28º. 2º novamente, e informa que todos do Conselho Diretor tem responsabilidade sobre as contas prestadas.

Sr. José de Mello, com a palavra, informa que mensalmente é dado publicidade à prestação de contas, para que todos esclareçam suas dúvidas e críticas, e, na assembleia estejam alinhados com as contas apresentadas. Conclui, informando que o Estatuto requer uma grande responsabilidade sobre os membros do Conselho, e, dessa forma, os mesmos estão participando das deliberações dos exercícios realizados ao longo do ano.

Sr. Ricardo Anversa Junior – Diretor Administrativo Financeiro da Associação dos Proprietários do Swiss Park – Master, com a palavra, complementa que, analisando novamente o Estatuto conforme o Sr. José mencionou, entende-se que, de certa forma, o Conselho Diretor, vem tomando decisões e atuando de forma indireta nas contas prestadas, visto que nas assembleias, diversos temas que envolvem gastos como aquisições de materiais, manutenções, compras e afins, são deliberados e discutidos para o Complexo, através da Associação.

Sr. Leonardo, solicita a palavra, e, tendo a mesma concedida, elucida que discorda das interpretações compartilhadas até o momento, visto que o mesmo não participa da gestão ou de todas as reuniões onde são deliberados estes temas, com poder de voto, estando este, fora da responsabilidade sobre as contas apresentadas. Em continuidade, expõe que o poder de fiscalização das atividades realizadas, é de todos os membros do Complexo, todavia, os mesmos não tem poder de voto ou decisão sobre a execução dos orçamentos que são aprovados em assembleias, estando estes, livres de responsabilidade direta ou indireta nas contas exercidas.

Sra. Luciana Aparecida Moretti – Representante dos membros do Conselho Diretor da Associação Residencial Arosa, com a palavra, requisita que o Sr. Giuliano Rocha, argumente sobre as interpretações mencionadas, sobre o Artigo 28º.2º, do Estatuto Social.



Sr. Giuliano, com a palavra, comenta que a discussão é irrelevante, visto que, se os membros do conselho diretor não puderem votar, ninguém vota, já que os membros do Comitê Executivo têm relações diretas com a execução dos exercícios, e os membros do Conselho Diretor indireta, voltando ao ponto inicial e não havendo nenhum tipo de votação, para a pauta apresentada. Todavia, o mesmo diverge do entendimento do Sr. José, visto que acredita que a Associação não tenha praticado ao longo dos anos, a aprovação conforme rege o estatuto, além de não compartilhar da mesma opinião quanto ao entendimento do texto, visto que, de forma prática, a aplicação desse artigo não funcionaria, para a Associação.

Sra. Vanderlisa, com a palavra, explicita a todos, que ficou na dúvida quanto à interpretação do artigo mencionado, e que, de certa forma, caso a assembleia opte por seguir o regulamento, a mesma menciona a necessidade de verificar todas as assembleias anteriores, visto que a regra, não foi seguida nas demais.

Sr. Edivaldo, solicita a palavra, e, tendo a mesma concedida, comunica que até o presente momento, em todas as assembleias, foi seguido a regra de que apenas o Comitê Executivo não tinha o poder de votar no item de aprovação de contas, visto que os mesmos, possuem vínculos diretos com as execuções e tomadas de decisão sobre os orçamentos aprovados. Complementa que o Artigo é claro, todavia, ao decorrer dos anos, nunca haviam verificado essa questão, e que nas demais assembleias, acabaram não adotando a regra conforme manda o Estatuto.

Sr. André, com a palavra, discorda e comenta que caso houvesse a previsão de que somente o Conselho Fiscal fosse apto a votar, o Estatuto seria claro e descrito conforme mencionado.

Sr. José de Mello, com a palavra, comunica que trouxe essa questão na presente assembleia, para que todos entendessem que há uma grande falha na comunicação, e que esses tipos de questões, já poderiam estar esclarecidos e alinhados anteriormente, caso todos os membros se reunissem e discutissem sobre o Estatuto e suas interpretações, em vez de continuarem com discussões que não levam a nenhuma conclusão, dentro dos grupos e redes sociais. Em continuidade, solicita o esclarecimento por parte da Karpat Advogados, se deve ser executado o que foi/é praticado até o presente momento, ou se deverá seguir da forma como manda o Estatuto. Em resposta, Dra. Inês, explana que o Estatuto de fato, remete algumas interpretações diversas, e que os usos e costumes têm



sido diferentes do que manda o Estatuto, ou seja, a assembleia pode decidir em continuar utilizando o argumento de uso e costume, ciente das consequências que essa decisão pode trazer futuramente. Complementa, que hoje, todos tem ciência do que manda o Estatuto, e que seria importante seguir o regimento, todavia, a sugestão do escritório jurídico, é de que o documento seja revisado com todos os membros para avaliação do próximo passo.

Sr. José de Mello, com a palavra, por fim, decide, como Presidente da Mesa da assembleia, que será seguido a votação conforme costume, ou seja, excluindo apenas os membros do Comitê Executivo que tem ligação direta com a aplicação dos orçamentos/contas, e todo o Conselho Diretor restante e Conselho Fiscal, deverão votar na pauta apresentada.

Sr. Giuliano, solicita a palavra, e, tendo a mesma concedida, comunica que também deseja se abster de votar, visto que o mesmo, atua de forma direta nas contas, solicitando, por exemplo, compras de coffees e demais itens necessários para as reuniões e assembleias da Associação.

Sr. José de Mello, com a palavra, informou que é de direito de todos, a abstenção sobre a votação, ficando a critério de cada um essa importância, seguindo o que é costumeiro, terá poder de votos, todos os membros do Conselho Diretor que não fazem parte do Comitê Executivo.

Sr. Luciana, questiona quais são as opções para voto.

Sr. José de Mello, esclarece que as opções são, a aprovação do relatório, visto que já há um parecer do Conselho Fiscal sobre as contas apresentadas, pendente apenas o parecer da auditoria, que deverá ser apresentado em um prazo máximo de 30 dias, ou, a abstenção do voto.

Sra. Margarete Assali de Koning – Presidente da Associação Residencial Lenk, solicita a palavra, e, tendo a mesma concedida, argumentou que não há relevância em votar aprovando as contas apresentadas, com a promessa da entrega do parecer da empresa de auditoria, visto que faltam poucos dias para receber o documento pendente e enfim, poderem verificar e analisar os dados apresentados com embasamento. Complementa, informando que tanto o Conselho Diretor ou Fiscal, são associados voluntários que se apresentam em prol do bem para o Residencial, e que não apresentam nenhum tipo de expertise específica sobre os cargos aos quais se candidatam, portanto, são a maioria, leigos no quesito fiscal, havendo a necessidade da apresentação de uma análise externa, a qual ainda consta pendente, como mencionado anteriormente.



Sr. José de Mello, com a palavra, informa que com as dúvidas e sugestões apresentadas, a Mesa diretora da assembleia, estará recuando em sua decisão e apresentando as opções de votação como, avançar com a votação, ou, aguardar o parecer da auditoria, no período máximo de 30 dias.

Sr, Amauri, com a palavra, sugeriu que fosse estendido o prazo de convocação para até 60 dias, para realização de nova assembleia, com o compromisso de junto ao Conselho Diretor, convocarem a assembleia imediatamente após a entrega do parecer da empresa de auditoria, no entanto, foi decidido manter-se o prazo dos 30 dias para convocação, conforme solicitação anterior.

Ato contínuo, Sr. José de Mello, colocou o item conforme acordado em votação, ou seja, opção a) prosseguir com a votação, ou, opção b) aguardar o parecer da auditoria e não prosseguir com a votação, e, após apuração, não houve nenhum voto para a opção “a)”. Com isso, prosseguiu-se então, validando a opção “b)” estabelecendo-se, o prazo máximo de 30 dias para convocação de nova assembleia com a apresentação do relatório da empresa contratada para auditoria das contas, no exercício de 2022.

2) Assuntos Gerais;

Sra. Luciana, inicia sugerindo que a discussão sobre o estatuto e seus artigos que não estão claros a todos, seja realizada, em uma reunião anterior à assembleia com os membros do Conselho, para que possam definir as formas como prosseguirão nas demais assembleias e também, não ocorra nenhum outro tipo de interpretação e discussão desnecessária ou irrelevantes para a Associação. Complementa, que seria de extrema importância que essas decisões e interpretações sejam realizadas em conjunto e após decisão, seja dada publicidade às informações, visto que, dessa forma, todos os conselheiros estarão cientes da importância sobre seu voto e sua participação na Associação.

Sr. José de Mello, com a palavra, informa que não podem se dar ao erro, fazendo as interpretações e discussões sobre os Estatutos no ato das assembleias, visto que, os membros tem o poder de se reunir em outros fóruns para discussão desses itens. Em continuidade, informou que o os membros do Conselho podem salutar com seus colegiados, afim de que todos possam assumir suas responsabilidades e a Associação seja beneficiada e elevada para o bem do Complexo como um todo.

Sr. Giuliano, em pronúncia, se compromete a garantir que a assembleia seja convocada



dentro do período estabelecido em votação.

Sra, Luciana, com a palavra, sugere que as determinações do Estatuto, mencionando os membros votantes e não votantes, sobre o item da pauta 1, sejam acrescidos ao Edital de convocação, afim de clarificar todas as dúvidas dos demais associados, que possam surgir no ato da convocação. Em resposta, Sr. Giuliano explanou que o Sr. José de Mello, realizou uma provocação ao mencionar o artigo do Estatuto, para que essa discussão ocorresse e os demais entendessem que a forma como o Estatuto foi redigido, dá-se diversas interpretações, deixando confuso para a aplicação de seus artigos e que haverá uma reunião para discussão desse tema em específico.

Sr. Edivaldo, com a palavra, em complemento ao Sr. Giuliano, explanou que o Estatuto da Associação dos Proprietários do Swiss Park, há algumas divergências e interpretações confusas, e que em 2021 foi formado uma Comissão de trabalho para tratar assuntos referentes ao Estatuto, todavia, poucos foram os presentes. Complementou que, mesmo com poucos membros presentes, se uniram e formaram uma comissão de trabalho para que juntos, pudessem montar uma proposta de alteração do Estatuto para apresentar ao Conselho e que em breve, estarão entregando o trabalho realizado. Além disso, elucidou que caso algum associado tenha sugestões ou queira participar desta comissão, devem procurar algum dos membros representantes para informar. Comenta ainda, que aguarda o corpo jurídico da Karpat realizar a análise do Estatuto Social, visto que os artigos se contradizem, e trazer em nova reunião, o parecer sobre os dados levantados.

Sr. Giuliano, com a palavra, explicita que o maior erro cometido até o momento, é o fato de estarem tentando interpretar artigos específicos do estatuto, sem que o compreendam como um todo, sendo assim, solicita que todos tenham, cautela ao apontar os artigos do Estatuto e carece que a Karpat atue sobre o tema também. Em continuidade, comenta que está insatisfeito com a forma como as atas das reuniões e assembleias vêm sendo redigidas, estando estas, resumidas e/ou carecendo de informações dos atos que ocorreram ao vivo, pedindo para que fique registrado, que não compactua com este tipo de redação de documentos e que não assinará os mesmos até que contenham todas as descrições necessárias dos fatos ocorridos.

Sr. Edivaldo, solicita também, que todos os membros do conselho diretor, verifiquem seus e-mails e abram os arquivos que lhe são enviados pela administração e Comitê Executivo, visto que,



em diversas assembleias ou reuniões, os dados sobre planos orçamentários, prestação de contas e afins, foram enviados com certa antecedência, e, no ato da assembleia, grande parte dos membros mencionaram não terem recebido, mas, abrindo seus e-mails, encontraram as informações que lhes foram enviadas. Complementou que está disponível todos os dias no período da tarde na Associação Master, para que os associados possam esclarecer dúvidas ou demais demandas que queiram tratar com o Comitê Executivo. Em continuidade, Sr. Edivaldo comenta que mesmo sendo um trabalho voluntário, os mesmos contabilizam as horas doadas à este trabalho, e que há registros de até 1.000 horas trabalhadas em 2021 e 2022.

Sra. Margarete, pede a palavra, e, tendo a mesma concedida, sugere que para o envio de arquivos via e-mail, seja colocado a função de confirmação de visualização, para que os destinatários, possam se responsabilizar pelos documentos e comunicados recebidos via e-mail. Em resposta, Sr. Edivaldo menciona que há esse recurso dentro dos provedores da Master e agradece pela sugestão, que será verificada para os próximos envios.

Sra. Vanderlisa pede a palavra, e, tendo a mesma concedida, alvitra que todos os membros reiterem com os colegas a importância de estarem presentes em assembleia ou estarem sendo representados por algum dos membros presentes. Em continuidade, mencionou que sempre interpretou o estatuto no artigo 28º como se tratando do comitê executivo, que são os responsáveis diretos na aplicação e execução dos projetos e orçamentos aprovados em demais assembleias.

Sr. Giuliano com a palavra, aproveitou o ensejo, e, reiterou que o estatuto prevê que, após 03 ausências consecutivas nas reuniões ou assembleias do Conselho Diretor, o membro eleito é excluído do conselho, ou seja, perde o poder de voto e que, levando em consideração as últimas reuniões e assembleias, se realizado um levantamento, muitos perderiam seus cargos, visto a ausência sem justificativa. Em complemento, informou que, como Presidente do Conselho Diretor, sempre se comunica com os demais Conselheiros através de grupo de whatsapp, priorizando as melhores datas para a maioria, e informando com antecedência sobre as reuniões e assembleias que ocorrerão, referentes à Associação.

Sr. Edivaldo, solicita a palavra, e, tendo a mesma concedida, comunicou a todos sobre o



tema da coleta de lixo, que vêm sendo comentado em todo Complexo, esclarecendo que dentro do Swiss Park, os Condomínios são apenas os prédios verticais, sendo os demais, Associações Residenciais, e que a lei, até dezembro/2021, não permitia que a coleta pública adentrasse os Residenciais fechados à título precário. Nessa data, o decreto mudou e nos casos em que as Associações autorizassem a entrada desse serviço, o mesmo poderia ser realizado pela prefeitura. Portanto, foi realizado um trabalho junto a todos os Residenciais do Complexo e os mesmos criaram um Ofício de autorização, que foi protocolado na Prefeitura e desde então, o Comitê Executivo, tem trabalhado para que esse direito seja aplicado para o Complexo Swiss Park. Sendo assim, foi dado o prazo de 90 dias para que o serviço seja aplicado e prorrogado junto a empresa privada de coleta (GMV), para que a prefeitura possa fazer a transição dos serviços e a adaptação necessária em seus colaboradores, para atendimento e aplicação de seus serviços dentro do bairro. Sr. Edivaldo complementa, informando que foram realizados testes, apresentações e acompanhamentos com a empresa atual e pública durante 03 meses, juntamente com a equipe de Manutenção da Associação Master, e em breve, a coleta será realizada conforme acordado com a prefeitura, bem como, a realização da coleta seletiva que será executada por empresa terceirizada à prefeitura.

Sr. José de Mello, levanta um questionamento sobre o Parque Botânico. Em resposta, Sr. Edivaldo comunicou que o parque foi recuperado pela Associação Master e que há uma equipe de comissão de trabalho, à frente das questões pendentes da administração do parque e que na próxima semana, haverá uma nova reunião com os responsáveis pelo Botânico na prefeitura, para verificação da proposta de acordo da prefeitura, para com a Associação Master.

Ainda com a palavra, Sr. José de Mello, questiona sobre a segurança no Complexo, e, em resposta o Sr. Edivaldo, explanou que foi realizado uma grande redução de custos que foi realizada na Master, em consequência do outsourcing, portanto, ainda está sendo analisado como será possível avançar, aumentar a tecnologia e melhorar esse quesito dentro do bairro. Completou, que haverá um investimento realizado para melhoria da mobilidade no Swiss Park, além da reforma e a montagem da base da Guarda Municipal dentro do Complexo.

Sra. Margarete, solicita a palavra, e, tendo a mesma concedida, questionou sobre o artigo do estatuto, mencionado pelo Sr. Giuliano, sugerindo a mudança do artigo e colocando, de certa forma, uma penalidade maior, para os que se comportem com o Conselho e não se esforçam para



representar seus Residenciais. Comentou também, que não concorda com a coleta de lixo sendo realizado pela prefeitura, já que a qualidade do serviço prestado poderá cair, em vista do que era praticado pela empresa GMV e que se preocupa com o destino que será dado ao lixo, se os cuidados com o meio ambiente também serão tomados pela prefeitura. Em resposta. Sr. Giuliano informou que com relação a punição sobre as ausências nas reuniões, os integrantes que não cumprem com suas responsabilidades, não perdem apenas o direito ao voto, mas sim, à representação do seu Residencial. Já a respeito do Botânico, o mesmo informa que será de grande benefício à Associação, visto que estarão a frente da administração do parque, não deixando que o mesmo perca seus valores, ganharão uma base da Guarda Municipal para melhoria da segurança no Complexo, além da diminuição dos custos de locação e demais gastos que hoje há com o aluguel do prédio para a administração, monitoramento e segurança.

Em outro tema, Sr. Edivaldo, com a palavra, informou que precisarão montar uma comissão de trabalho, que já está em andamento, para melhoria da mobilidade do Swiss Park, visto que há problemas em horários de pico, no trânsito do Complexo, visto que foi montado um projeto em 2012 e apresentado a Emdec recentemente e CCR Autoban, já estimando a chegada de novos empreendimentos em expansão ao atual Complexo.

Sra. Rosemeiri Zozoro De Souza Rondina – Presidente do Conselho Fiscal da Associação Residencial Biel, com a palavra, levantou a questão do projeto apresentado em 2012, se há atualizações desse projeto e como estão prosseguindo com o andamento do mesmo. Em resposta, Sr. Edivaldo, comentou que está sendo analisado as opções e que em caso de aprovação para alteração da mobilidade, estarão convocando todas as Associações em reunião, para verificação e sugestão de novos projetos.

Não houveram outros assuntos gerais.

Sr. José de Mello, agradeceu os convidados e a equipe de apoio da GK, e alvitrou a todos a facilidade em manipular utilizando o estatuto com o contexto errôneo e o próprio aparato jurídico. Sugeriu ainda, à Karpav Advogados, compulsar o Estatuto Social das Associações, visto a



complexidade do documento, e, atentar-se ainda mais as interpretações e argumentos utilizados em assembleias e reuniões. Completou ainda, que o estudo do Estatuto é para todos, para proteção do bairro e garantia de que os artigos e regimentos não sejam utilizados para beneficiar indivíduos, mas sim, beneficiar o bairro. Como sugestão, deixou um apontamento sobre a comunicação e mídia, que deve ser melhorada e aprimorada dentro da Associação, para clarificação de todas as ações tomadas ou gerenciadas pelo Conselho.

Ato final, o senhor presidente deu por encerrada a assembleia às 21h36, agradecendo a presença de todos.

Não havendo mais nada a tratar, eu, Amauri Pereira de Souza, Gerente de relacionamentos da GK Condomínios, lavrei a presente ata que segue assinada por mim e pelo Presidente da Mesa.

Assinado

D4Sign

José de Mello Fontes Filho
Presidente da assembleia

Assinado

D4Sign

Amauri Pereira de Souza
Secretário da assembleia

Ata de Assembleia do Conselho Diretor 28 04 23 pdf

Código do documento 29e5515c-f94f-4823-ad60-14068155665d



Assinaturas



JOSE DE MELLO FONTES FILHO
pres@comercial.associacaomaster.com.br
Assinou



AMAURI PEREIRA DE SOUZA
gerencia.swisspark@gk.com.br
Assinou



Eventos do documento

22 May 2023, 09:15:54

Documento 29e5515c-f94f-4823-ad60-14068155665d **criado** por MELINA GOMES (cf03bec1-80ea-4abe-b73b-8e057c4e6c27). Email:adm@gk.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-22T09:15:54-03:00

22 May 2023, 09:19:45

Assinaturas **iniciadas** por MELINA GOMES (cf03bec1-80ea-4abe-b73b-8e057c4e6c27). Email: adm@gk.com.br. - DATE_ATOM: 2023-05-22T09:19:45-03:00

22 May 2023, 09:22:20

AMAURI PEREIRA DE SOUZA **Assinou** - Email: gerencia.swisspark@gk.com.br - IP: 201.48.26.234 (201-048-026-234.static.ctbctelecom.com.br porta: 4324) - Documento de identificação informado: 071.523.018-24 - DATE_ATOM: 2023-05-22T09:22:20-03:00

22 May 2023, 10:10:39

JOSE DE MELLO FONTES FILHO **Assinou** - Email: pres@comercial.associacaomaster.com.br - IP: 186.249.158.91 (186-249-158-91.shared.desktop.com.br porta: 37858) - **Geolocalização: -22.9480283 -47.0680438** - Documento de identificação informado: 070.196.138-45 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2023-05-22T10:10:39-03:00

Hash do documento original

(SHA256):e67eb36535ad0c01016a5f4da479a6e29eb257d6fcfe00ac47fd27994707fc11

(SHA512):476690c53763dbd131389b5519b694ae4ff15ab242de53270341bf5904211137f6a765820776a39554ee07a58993ef6731dba2865874cdab9e7a2f3160047c35

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



24 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 22 de May de 2023, 10:11:13



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DE CAMPINAS**

REGISTRO: Certifico que foi apresentado este documento original, com 36 página(s), protocolado sob n.º 92951 e registrado sob o número 88586 em 12/06/2023, averbado à margem do registro n.º86675, neste 1º Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica de Campinas. Campinas, 12 de Junho de 2023. 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Campinas, CNPJ 05.653.207/0001-89. Certifico ainda, que a assinatura digital constante neste documento eletrônico está em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009. [Cartorio R\$: 239,38, Estado R\$: 68,35, Ipesp R\$: 46,96, Sinoreg R\$: 12,66, Trib.Juстиça R\$: 16,33, MP R\$: 11,56, ISS R\$: 12,65, Outros R\$: 0,00, Santa Casa R\$: 0,00] - Total R\$: 407,89

Documento assinado digitalmente em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Digital, padrão ICP-Brasil. Validação do atributo de assinatura digital <http://valida.1campinas.lumera.com.br//documento/3ee2f868>. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, de 24/08/2001. Verifique a integridade do documento registrado acessando através do QR Code ao lado.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital 1223254IUBG000092951BG23M

