



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

Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo Realizada em 27 de setembro de 2025

No dia 27 de setembro de 2025, com a participação de 14 conselheiros efetivos e 2 conselheiros vitalícios, relacionados abaixo, reuniram-se em segunda chamada a partir das 09h na sala do Conselho e por videoconferência. A Diretoria Executiva estava representada por Luis Carlos Fortes Bazaga, presidente da Diretoria Executiva, Sonia Grassi, diretora social/Esporte e Cultura, Fernando José Moliterno, diretor adjunto de recursos hídricos, Márcia Piani Belli, diretora adjunta de solidariedade e Maria Carlos de Oliveira Marzola, diretora de meio ambiente. **Virtualmente:** Fábio Busato Osório, diretor jurídico. **Como convidados:** Thais Cristina de Moraes, assistente administrativa, Stephany Amorim Santana, auxiliar administrativa e Henrique Pinfieldi, supervisor do departamento de obras. Em seguida, o Sr. Eugênio iniciou a reunião e fez a leitura da pauta: **1) Comunicados da mesa diretiva; 2) Ordem do dia: 2.1. Apresentação e discussão sobre a atual situação financeira do residencial da Porta do Sol considerando o acompanhamento orçamentário mensal e demonstrações financeiras concluídas; 2.2. Apresentação, discussão e deliberação da transferência dos saldos dos planos diretores anteriores para Despesas orçamentárias; 2.3. Apresentação, discussão e deliberação de alternativas para captação de recursos financeiros para a realização do Plano Diretor de Recursos Hídricos; 2.4. Apresentação e discussão sobre a revitalização da sinalização do Residencial; 3) Assuntos gerais.** Eugênio iniciou a reunião e em comunicados da mesa informou que a comissão de análise de recursos não se reuniu neste mês, tendo sido agendada a próxima reunião para 04/10/25, enquanto a revisão do estatuto foi concluída pela diretoria e retornará à comissão para consolidação das propostas sendo depois encaminhada ao Conselho para análise. Também comentou e deixou registrado o afastamento temporário da conselheira Kelly por quatro meses, e mencionou-se que não há mais suplentes disponíveis para substituições. Em seguida, anunciou a presença do secretário municipal Danilo Silveira Ramos, que destacou a aproximação da nova gestão da Prefeitura com a APAPS e relatou os desafios financeiros do município, citando dívidas superiores a 100 milhões e baixa arrecadação de IPTU. Danilo reforçou o interesse em construir uma parceria com o residencial, especialmente na área ambiental e de regularização urbana. Os conselheiros elogiaram a abertura do diálogo com o poder público, destacando que essa relação representa um grande avanço para a associação. Logo em seguida, Eugênio deu andamento ao item **2.1. Apresentação e discussão sobre a atual situação financeira do residencial da Porta do Sol considerando o acompanhamento orçamentário mensal e demonstrações financeiras concluídas;** Bazaga apresentou a situação financeira do residencial com base no acompanhamento orçamentário mensal e nas demonstrações já concluídas. Bazaga expôs os números de agosto, destacando que a inadimplência real é de 1,5% e não 9,9%, pois o índice maior inclui receitas orçadas e não realizadas em meses anteriores. Bazaga também detalhou as receitas, despesas e saldo de caixa, incluindo a previsão de encerramento do ano com redução nos valores disponíveis devido a despesas acumuladas e antecipações de pagamentos como o 13º dos funcionários. Foram apresentados quadros comparativos mês a mês e projeções para o exercício de 2025 e comparativos com o orçamento para este exercício. Foi dito que o orçamento do próximo



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

exercício 2026, já está em fase de elaboração. Foi comentado por Marcelo sobre dificuldades na visualização dos dados da apresentação no celular e até mesmo em computador, sugerindo ajustes nas cores do relatório. Também foi solicitado que os relatórios sejam disponibilizados em Excel e no novo formato para melhor análise. Bazaga concordou e enviará desta forma a partir dos próximos meses. Por fim, Bazaga enfatizou que as contas estão estáveis sendo a apresentação feita de forma transparente. Logo após, Eugênio deu andamento ao item **2.2. Apresentação, discussão e deliberação da transferência dos saldos dos planos diretores anteriores para Despesas orçamentárias**; Eugênio comentou que estava trazendo uma proposta da diretoria tendo em vista que existe um saldo parado do plano diretor 2023, que se trata da transferência do saldo remanescente dos Planos Diretores anteriores — especificamente R\$ 151.451,00 provenientes do projeto de implantação do “Reservatório Metálico, localizado na Fagundes Varela”. A diretoria propôs utilizar esse valor na elaboração de projeto básico para substituição de adutoras de água bruta deterioradas, especialmente na linha que passa pela mata, entre a Captação 2 e a ETA, considerada crítica por Fernando Moliterno devido aos recorrentes vazamentos. Alguns conselheiros questionaram a utilização imediata, argumentando que o recurso é “carimbado” e deveria ser mantido para benfeitorias diretamente vinculadas ao plano original, ou até devolvido aos associados. Após intensos debates, Eugênio sugeriu a votação em duas etapas. Na primeira votação, deliberou-se pela transferência integral dos R\$ 151.451,00 para o caixa orçamentário. Colocado em votação o resultado foi de 8 votos presenciais favoráveis e 4 online favoráveis, sendo aprovado por ampla maioria a transferência integral do valor proposto para o caixa do residencial. Na segunda etapa, foi colocado em votação a destinação inicial de aproximadamente R\$ 90 mil para contratação de estudos técnico para nova adutora entre a Captação 2 e a ETA, também aprovada com 8 votos presenciais favoráveis e 6 online favoráveis. Na Sequência, Eugênio deu início ao item **2.3. Apresentação, discussão e deliberação de alternativas para captação de recursos financeiros para a realização do Plano Diretor de Recursos Hídricos**; Eugênio comentou que a ideia era discutir formas de captar recursos financeiros para viabilização do Plano Diretor de Recursos Hídricos. Foi apresentado um panorama preocupante sobre a redução dos níveis dos reservatórios do residencial, locais e regionais, com base em dados divulgados pelo Porta News e pela Sabesp, que indicam queda de 40% no volume armazenado em comparação ao ano anterior. Eugênio alertou que, diante de cenários semelhantes à crise hídrica dos anos de 2014-2015, o residencial poderá enfrentar escassez severa em 2026-2027. Houve consenso quanto à urgência de investimentos, estimados inicialmente em 34 milhões nos primeiros cinco anos e até 50 milhões no total. Alguns conselheiros apontaram que, antes de discutir financiamento, é necessário finalizar as projeções de crescimento e completar os estudos técnicos. Outros defenderam que já se abra caminho para negociações com bancos como BNDES, mesmo que sem garantias próprias. Ao final, decidiu-se pela criação de uma comissão técnica para aprofundar a análise do trabalho apresentado pela empresa **Planos** elencando pontos que precisam ser melhor detalhados por esta empresa. Foram sugeridos para compor a comissão os Srs. Fernando Moliterno, Marcelo Pruano, Mário Fontes, Silvio Valdrighi e Paulo Henrique (colaborador da Apaps), na sequência Eugênio perguntou se todos concordavam com as indicações, sendo aprovado por unanimidade. Dando andamento no item **2.4. Apresentação e discussão sobre a revitalização da sinalização do Residencial**; Bazaga



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

fez a abertura desse item informando que o projeto foi elaborado em 2021 e dado seguimento na sua totalidade nesse momento. Em seguida, convidou o Sr. Henrique, engenheiro civil da Apaps, para seguir com a explanação do andamento dos trabalhos. Henrique então, explicou que o projeto original de sinalização foi elaborado em 2021 por engenheiro especializado em tráfego, com custo de R\$ 22.850,00 contemplando sinalização horizontal e vertical em todas as vias principais do residencial. Para a realização desse projeto, o total ficará em R\$162.287,66 (*valores pagos parcialmente conforme contrato de prestação de serviço*) e explicou que a execução está sendo realizada por empresa contratada, **abrangendo 34 quilômetros de faixas, lombadas, guias e placas**. Alguns conselheiros questionaram se a abrangência cobre todas as vias, pois o residencial possui mais de 100 km de ruas. Também foram feitos apontamentos sobre trechos com asfaltos precários e dúvidas sobre a padronização das lombadas. Henrique esclareceu que o projeto serve como guia, mas vem sendo atualizado conforme as necessidades e que algumas ruas serão sinalizadas apenas após recuperação do asfalto. Houve observação de que parte das placas já foi instalada, cerca de 350 das 565 previstas e que a execução prossegue conforme disponibilidade financeira. Logo após, Eugênio passou para o item **3) Assuntos gerais**. Eugênio perguntou se alguém gostaria de comentar algum tema e Marcelo Pruano comentou dos trabalhos da auditoria contratada e à forma de apresentação dos relatórios. Mencionou-se que, embora a contratação tenha sido aprovada pelo Conselho, ainda não houve uma apresentação formal ou discussão aprofundada dos resultados. Marcelo e Regis observaram que as recomendações dos relatórios anteriores raramente são efetivamente implementadas, gerando dúvidas quanto ao aproveitamento prático e ao custo-benefício do processo. Sugeriu-se que as auditorias futuras sejam realizadas apenas quando houver necessidade pontual de esclarecimento de determinado ponto contábil, e que o Conselho Fiscal e a Diretoria passem a apresentar um acompanhamento das ações adotadas com base nas recomendações emitidas. Por fim, foi levantada a proposta de incluir na próxima pauta uma discussão sobre o formato das reuniões, se deverão continuar sendo híbridas ou se retornarão ao modelo exclusivamente presencial. Não havendo mais nada a tratar, Eugênio agradeceu a participação de todos e encerrou a reunião às 11h40. **Conselheiros efetivos presentes:** Francisco Venturi Regis, Márcia Fernandes Barbosa Cruz, João Alves, Marcelo Pancotti Pruano, Celso Eduardo Bordi, Ricardo da Silva Picos, Ricardo Cesar Massarelli e Paulo Shkromada. **Virtualmente:** Fausto Rodrigues, Gabriel César Bitencourt, Anderson Ferreira Martins, Luciano Stancka, Cleide Aparecida Vieira e Artimário Beltrame. **Conselheiros efetivos ausentes:** Sonia Regina de Souza, Mauro Altino de Araújo e Katia Francisca Alves (**Justificaram ausência**). Marcos Padjem e Rui Pereira Rosa (**Não justificaram ausência**). **Conselheiros vitalícios presentes:** Eugênio Pacelli Leite de Carvalho. **Virtualmente:** Márcio Cammarosano. Esta ata foi redigida por João Alves, 1º secretário, aprovada pelo presidente Sr. Eugênio Pacelli Leite de Carvalho e por mais cinco conselheiros que assinam abaixo, de acordo com o artigo 11º, parágrafo 1º do Regimento Interno do Conselho.

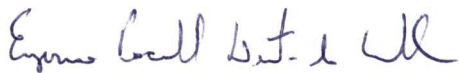
Mairinque, 27 de setembro de 2025.



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

Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo

Realizada em 27 de setembro de 2025



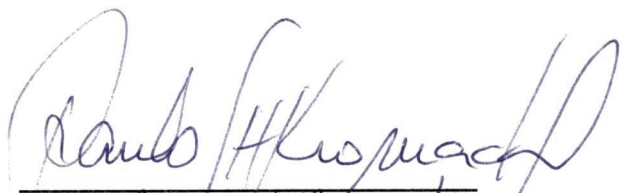
Eugênio Pacelli Leite de Carvalho
Presidente do Conselho Deliberativo


João Alves
1º Secretário

Aprovadores – Ata da Reunião

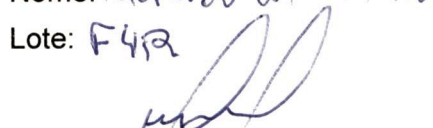
Realizada em 27 de setembro de 2025


Nome: Ricardo C. M. M. M.
Lote: 110


Nome: Paulo Henrique Machado
Lote: 155


Nome: Ricardo S. Picos
Lote: F4R


Nome: Marcia Cruz
Lote: 164


Nome: Marcelo Pires
Lote: J7R