



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P. CEP:18121-610
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo Realizada em 29 de novembro de 2025

No dia 29 de novembro de 2025, com a participação de 12 conselheiros efetivos e 3 conselheiros vitalícios, relacionados abaixo, reuniram-se em segunda chamada a partir das 09h na sala do Conselho e por vídeo conferência. A Diretoria Executiva estava representada por Luis Carlos Fortes Bazaga, presidente da diretoria executiva, Maria Carlos de Oliveira Marzola, diretora de meio ambiente, Sonia Grassi, diretora social/Esporte e Cultura, Fábio Busato Osório, diretor jurídico e Fernando José Moliterno, diretor adjunto de recursos hídricos. **Como convidados:** Thais Cristina de Moraes, assistente administrativa, Stephany Amorim Santana, auxiliar administrativa e Simone Cristina P. Messias, gerente administrativa e financeira. Estiveram presentes também, a Sra. Adriana Arantes C. Broncher, associada do lote H8H e Sr. Carlos Alberto O. dos Santos, associado do lote B8A. 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, discussão e deliberação sobre o orçamento de manutenção e do Plano de Obras e Investimentos para o exercício de 2026; 2.2. Apresentação e discussão sobre a atual situação financeira do residencial da Porta do Sol considerando o acompanhamento orçamentário mensal e demonstrações financeiras concluídas; 3. Assuntos gerais.** Em comunicados da mesa diretiva, Eugênio iniciou agradecendo aos conselheiros presentes no café da manhã especial e destacou a importância do convívio e da amizade entre todos. Ressaltou que o respeito deve sempre prevalecer e que o objetivo do conselho é debater ideias de forma construtiva, que o debate leva ao aprimoramento das medidas a serem implementadas. Em seguida, informou sobre o trabalhos das comissões: **Comissão de Análise de Recursos:** não houve reuniões no mês de novembro. **Comissão de Revisão do Estatuto:** realizou reunião no início de novembro, analisou as sugestões da diretoria e deve concluir o trabalho entre dezembro e janeiro, para depois enviar aos conselheiros. **Comissão de Recursos Hídricos:** realizou várias reuniões e está finalizando o relatório, que será apresentado ao conselho. O tema deve ser discutido com os associados em audiência pública antes de retornar ao conselho e seguir para a Assembleia. **Mudanças na diretoria:** Raphael Guerrero deixou a diretoria de obras, agradeceu a sua dedicação no período que esteve à frente da diretoria de obras, informou que sua saída não impacta o conselho, pois ele era o 32º mais votado e não há mais suplentes disponíveis. Sobre a diretoria de segurança, a diretoria está aguardando a oficialização para depois informar ao Conselho. Na sequência, Eugênio comentou sobre o item de orçamento e obras. Ele lembra que o tema foi tratado durante todo o ano nas reuniões mensais. A diretoria elaborou o orçamento de 2025 com base no realizado até agosto, projetou o período de setembro a dezembro e usou essas estimativas para prever 2026, buscando transparência. Comentou que faria da seguinte forma: primeiro o Conselho Fiscal apresentará seu relatório e depois o Bazaga apresentará a posição da diretoria. Solicita que



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P. CEP:18121-610
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

os conselheiros anotem dúvidas e sugestões para serem discutidas após as apresentações, reforçando que todas as contribuições são bem-vindas para aperfeiçoar os processos. Dando sequência, se iniciou o item **2.1. Apresentação, discussão e deliberação sobre o orçamento de manutenção e do Plano de Obras e Investimentos para o exercício de 2026**. O Conselho Fiscal, representado por Eurico, iniciou apresentando o parecer elaborado após diversas reuniões de avaliação das contas e documentos fornecidos pela administração. Esclareceu-se que foram analisados o orçamento executado em 2025 até o mês de agosto, projeções formais de setembro até dezembro, contratos vigentes, custos de manutenção, índices inflacionários aplicáveis, revisões contratuais e premissas estruturais para o exercício de 2026. O Conselho Fiscal destacou que a administração utilizou índice inflacionário de 6% para atualização da maior parte das despesas previstas, considerando o cenário econômico nacional e possíveis variações de mercado. Embora o índice estivesse acima de alguns indicadores utilizados em segmentos específicos, o colegiado concluiu que o percentual era prudente e adequado para preservar o poder de compra da associação e evitar déficits operacionais maiores ao longo do exercício. Em seguida, foram apresentados três cenários comparativos utilizados como referência para validação do orçamento: **Comparativo do realizado e projetado de 2025 (regime de caixa)**: O valor apresentado para 2026 superava em aproximadamente 17% o total previsto no fechamento contábil de 2025, considerando todos os ajustes já conhecidos. **Comparativo com o resultado contábil projetado até dezembro de 2025**: Indicou diferença de aproximadamente 27% entre os valores projetados para 2025 e o orçamento 2026, refletindo principalmente a recomposição inflacionária e a inclusão de despesas antes classificadas como extraordinárias no orçamento mensal regular. **Comparativo com o orçamento suplementar aprovado em 2025**: Mostrou aumento de cerca de 13,1%, o que reforçou, segundo os conselheiros fiscais, a necessidade de reclassificação e adequação das despesas ao funcionamento real da associação. O Conselho Fiscal reforçou que, ao longo dos últimos exercícios, algumas despesas acabaram sendo executadas de maneira extraordinária por dificuldade de previsão, o que gerou defasagem no orçamento. A incorporação integral dessas despesas ao orçamento ordinário, prevista para 2026, foi considerada correta e necessária, conferindo maior transparência e previsibilidade aos associados. No tocante ao total de receitas (receitas orçamentárias complementares + transferências do período anterior), foi apresentada projeção total de aproximadamente **R\$ 9,8 milhões para 2026**. Os conselheiros fiscais explicaram que a receita estimada mostrava crescimento expressivo em relação ao realizado de 2025, variando entre 46% e 58% conforme o referencial analisado. O aumento não foi atribuído apenas ao crescimento populacional ou ao uso intensificado da estrutura, mas também à regularização de processos de cobrança, aperfeiçoamento de controles e atualização de valores. Outro ponto debatido pelo Conselho Fiscal foi a inadimplência, projetada em 9,1% para 2026. Apresentou-se histórico recente que demonstrou inadimplência de 8,32% em 2024 e média de 9,83% entre janeiro e agosto de 2025. Concluiu-



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P. CEP:18121-610
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

se que o percentual utilizado estava alinhado ao comportamento real dos últimos exercícios, não sendo considerado excessivo nem subestimado. O Conselho Fiscal reforçou recomendação para que todas as despesas relacionadas ao abastecimento e distribuição de água permaneçam no orçamento ordinário, evitando que tais despesas sejam tratadas como "extras". Sugeriu-se também que não fossem alterados os critérios de cálculo do número de lotes para efeito de rateio, mantendo-se a política utilizada em exercícios anteriores. **Em sua conclusão, o Conselho Fiscal declarou que o orçamento apresentado para 2026 é factível, baseado em premissas realistas e compatível com o Estatuto e normas vigentes. O parecer técnico recomendou sua aprovação.** Logo em seguida, A Diretoria Executiva assumiu a palavra, apresentando o conjunto completo de informações operacionais, financeiras e estruturais que formam o Orçamento 2026. Detalhou-se a metodologia de projeção, o comportamento das principais despesas de custeio e as áreas que demandaram maior ou menor incremento. A Diretoria destacou que a recomposição inflacionária foi aplicada de forma criteriosa, conforme contratos e custos de manutenção. Alguns setores apresentaram necessidade de aumento acima do previsto devido à deterioração de equipamentos, necessidade de substituição de itens estruturais e readequação de equipes. No âmbito de segurança, foram relatados desafios com iluminação aérea, câmeras, cabeamento e equipamentos, exigindo maior investimento e disponibilização de recursos. Na área de manutenção, destacou-se que parte da frota e dos equipamentos de apoio atingiram limite operacional, demandando revisão ou substituição. A Diretoria então apresentou o valor global do orçamento ordinário para 2026, totalizando **R\$ 28.812.668,00** montante que engloba despesas operacionais, manutenção, segurança, recursos humanos, contratos, consumo, serviços públicos, terceirizações e áreas de apoio. Além disso, foi apresentada a necessidade de **complemento das despesas** operacionais, sendo **R\$ 1.100.000,00** para pavimentação e água, **R\$577.800,00** para investimento em sistema de reconhecimento facial para controle de acesso e mais uma verba para drenagens no valor de **R\$ 150.000,00**, necessidade já identificada e solicitada anteriormente por membros do Conselho. Em seguida, foi apresentado o cálculo do novo boleto mensal, resultado do rateio das despesas ordinárias após dedução das receitas previstas. **O boleto que em 2025 estava em R\$ 803,84 (R\$ 847,04 considerando complemento), passaria a R\$847,12 e considerando complemento R\$ 917,77, representando aumento de 8,35%.** Logo após, Eugênio informou que faria a primeira votação referente a despesa orçamentária apresentada e passaria para análise do Plano Diretor. **Passou-se às votações: Aprovação do valor do orçamento de despesas no valor de R\$28.812.667,95 obteve 12 votos favoráveis (9 presenciais e 3 online) e 2 abstenções, sendo, portanto, aprovado por maioria. Complemento no valor total de R\$ 1.100.000,00 sendo para pavimentação R\$ 600 mil e para água R\$ 500 mil, e colocado em votação, obteve 9 votos favoráveis (6 presenciais e 3 online) e 5 abstenções, sendo aprovado por maioria. Complemento no valor de R\$577.800,00 para investimento em sistema de reconhecimento facial para**



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P. CEP:18121-610
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

controle de acesso, colocado em votação, obteve 13 votos favoráveis (10 presenciais e 3 online) e 1 abstenção, sendo aprovado por ampla maioria. Complemento no valor de R\$ 150.000,00 para drenagens no residencial, colocado em votação, obteve 13 votos favoráveis (10 presenciais e 3 online) e 1 abstenção, sendo aprovado por ampla maioria. Observação: a quantidade de aptos a votar altera conforme as entradas e saídas de conselheiros durante a reunião. Eugenio informou que em função do que foi votado e aprovado o boleto considerando o complemento passaria à R\$ 917,77, representando aumento de 8,35%. Logo em seguida, foi apresentado o **Plano Diretor para 2026** conjunto de investimentos estruturais e melhorias de médio e longo prazo. Eugênio lembrou o histórico da piscina prevista no Master Plan, cuja primeira etapa de aprovação se deu em 2024, quando o Conselho autorizou valor de R\$ 450 mil para execução da obra, baseado em orçamento produzido em 2017. Devido ao tempo decorrido e ao aumento substancial dos custos de construção e equipamentos, esse valor tornou-se insuficiente para execução completa. Foi informado que o projeto técnico da piscina foi revisado e atualizado, mantendo-se integralmente o escopo original. Para viabilizar sua construção em 2026, a Diretoria solicitou a complementação adicional de R\$ 500 mil, totalizando R\$ 950 mil. Este valor contempla estrutura, aquecimento, bar de apoio, mobiliário e demais elementos necessários para operação completa. Foi questionado pelo João Alves se atual área construída, piscinas e vestiários seriam derrubados o que gerou vários comentários e debates. Em seguida, o conselheiro **Marcelo Pruano apresentou proposta alternativa**, sugerindo que os R\$ 500 mil fossem aprovados não vinculados especificamente à piscina, mas somados ao valor já arrecadado, deixando a decisão sobre qual obra executar para uma reunião posterior do Conselho, após consulta à assembleia. A proposta gerou debate entre os conselheiros, alguns defendendo a manutenção da prioridade da piscina, outros apoiando a flexibilidade sugerida. Também foram apresentados pela Diretoria outros investimentos do Plano Diretor e despesas complementares, totalizando aproximadamente **R\$ 1.792.000,00**, incluindo: **Além do complemento para o Master Plan de R\$500.000,00, Portaria 2- R\$ 400.000,00 / Novo PEV - R\$ 210.000,00 / Aquisição de Pck ups para Manutenção- R\$ 100.000,00 / Arquibancada para a Hípica- R\$ 60.000,00 /Equipamentos para a Academia - R\$ 227.000,00 / Aquisição de equipamentos de análise de água - R\$ 295.000,00.** Passou-se às votações: Eugênio explicou que faria a votação desmembrada por item de investimento, e no item Master Plan duas votações, a primeira considerando a proposta da Diretoria e em seguida considerando a proposta do Marcelo. Na sequência, colocou em votação a proposta da diretoria do **Master Plan, com complemento para a piscina do Clube no valor de R\$ 500.000,00 – Obteve 5 votos favoráveis (4 presenciais e 1 online).** Proposta do Marcelo de manter o valor de R\$500.000,00 de forma genérica para uso no Master Plan: Obteve 5 votos favoráveis (4 presenciais e 1 online), nesse caso houve empate e o presidente Eugênio informou que havendo empate na votação de acordo com o estatuto cabe ao presidente do Conselho o voto de desempate. O presidente do Conselho decidiu pela



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P. CEP:18121-610
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

primeira opção, a proposta da diretoria, mantendo o projeto da piscina como próxima obra do Master Plan. Portaria 2- R\$ 400.000,00 – Eugênio explicou que esse item já foi aprovado em reunião do ano anterior e está sendo apenas demonstrado esse valor que se refere a 2º parcela de R\$400.000,00. Novo PEV - R\$ 210.000,00 – Obteve 10 votos favoráveis (8 presenciais e 2 online) e 3 votos contra, sendo aprovado por maioria. Aquisição de 1 Pickup para Manutenção- R\$ 100.000,00 – Obteve 12 votos favoráveis (11 presenciais e 1 online), sendo aprovado por maioria. Arquibancada para a Hípica- R\$ 60.000,00 – Obteve 4 votos presenciais contra, 8 abstenções, sendo reprovado. Equipamentos para a Academia - R\$ 227.000,00 – Obteve 12 votos favoráveis (11 presenciais e 1 online), sendo aprovado por unanimidade. Aquisição de equipamentos de análise de água - R\$ 295.000,00 – Obteve 12 votos favoráveis (11 presenciais e 1 online), sendo aprovado por unanimidade. Diante do resultado da votação, foi feito um novo cálculo, excluindo o valor sugerido para a arquibancada da hípica que foi reprovado, desta forma, o valor total do Plano Diretor para 2026 será de R\$ 1.732.000,00, resultando em um impacto de R\$ 74,94 no boleto mensal — um aumento de R\$ 4,59 em relação a 2025. Com isso, o boleto de 2026 ficará em R\$ 992,71, o que representa um acréscimo mensal de R\$ 75,32, equivalente a 8,21%. Logo em seguida, Eugênio deu início ao item **2.2. Apresentação e discussão sobre a atual situação financeira do residencial da Porta do Sol considerando o acompanhamento orçamentário mensal e demonstrações financeiras concluídas**. Foi apresentado pelo Sr. Bazaga a situação financeira, o plano diretor, obras e melhorias do residencial até o mês de outubro de 2025. Foi informado que a receita atual está 9,7% abaixo do esperado, porém permanece positiva em 2,5%, e foi aprovada a transferência de R\$ 1,3 milhão conforme planejamento. Processos trabalhistas em andamento têm estimativa de R\$ 60 mil. O plano diretor está sob controle, com investimentos em manutenção, renovação de equipamentos e treinamentos para garantir qualidade de serviço, além de foco em proporcionar melhor ambiente de trabalho e qualidade de vida aos funcionários. Quanto às obras e estruturas, foram apresentadas melhorias em áreas de descanso, academia e salas de uso comum; o restaurante apresentou não conformidade e sua entrega e pagamento estão condicionados à resolução do problema; e projetos de expansão, como a sala de dança, serão executados gradualmente, com adequações em pisos e luminárias já em andamento. As ações apresentadas visam equilibrar economia com qualidade dos serviços prestados aos associados, e as pendências serão tratadas conforme execução de fornecedores e ajustes internos. **3. Assuntos gerais**, foram discutidas questões relacionadas às áreas do residencial, incluindo áreas que se tornaram lotes e áreas reservadas a proprietários, bem como áreas institucionais, que só podem ser utilizadas para finalidades públicas ou institucionais. Foi destacado que a próxima reunião do conselho ocorrerá em janeiro, quando serão retomadas pendências, incluindo recomposição da comissão jurídica sobre questões condominiais com a inclusão dos conselheiros Regis e Marcelo de Oliveira (conselheiro



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P. CEP:18121-610
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

fiscal). Também foram abordadas a participação de membros em eventos e comissões, a recomposição de posições e a definição de políticas internas e regulação do conselho. Nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às 12h. **Conselheiros efetivos presentes:** Francisco Venturi Regis, Gabriel César Bitencourt, Márcia Fernandes Barbosa Cruz, Marcos Padjem, João Alves, Marcelo Pancotti Pruano, Sonia Regina de Souza, Cleide Aparecida Vieira, Ricardo da Silva Picos, Paulo Shkromada. **Virtualmente:** Artimário Beltrame e Luciano Stancka. **Conselheiros efetivos ausentes:** Anderson Ferreira Martins, Mauro Altino de Araújo, Rui Pereira Rosa e Ricardo Cesar Massarelli (**Justificaram ausência**). Celso Eduardo Bordi e Katia Francisca Alves (**Não justificaram ausência**). **Conselheiros vitalícios presentes:** Eugênio Pacelli Leite de Carvalho e Edna Maria Tonolli. **Virtualmente:** Mário Carlos Fontes. Esta ata foi redigida por João Alves, 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, 29 de novembro de 2025.

Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo
Realizada em 29 de novembro de 2025

Eugênio Pacelli Leite de Carvalho
Presidente do Conselho Deliberativo

João Alves
1º Secretário

Aprovadores – Ata da Reunião
Realizada em 29 de novembro de 2025

Nome: Paulo SHKROMADA -
Lote: 155

Nome: Márcia Cruz
Lote: 164



Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P. CEP:18121-610
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento


Nome: GABRIEL C. BOTENCOURT
Lote: D7M


Nome: SONIA REGINA DE SOUZA
Lote: J95


Nome: FRANCISCO J. REGIS
Lote: H5T