



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 Extraordinária do Conselho Deliberativo Realizada em 30 de agosto de 2025

No dia 30 de agosto de 2025, com a participação de 11 conselheiros efetivos e 3 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, Antonio Celso Salcedo Berbel, diretor de comunicação e marketing, Fernando José Moliterno, diretor adjunto de recursos hídricos e Márcia Piani Belli, diretora adjunta de solidariedade. **Como convidados:** Thais Cristina de Moraes, assistente administrativa, Stephany Amorim Santana, auxiliar administrativa, Paulo Henrique, gerente de recursos hídricos e Eduardo Bussmeyer, encarregado de recursos hídricos. Também estiveram presentes os representantes da empresa **Planos Engenharia** – Ana Flávia, Ana Lima e Paulo Bini. 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 a nomeação de novo membro para compor o Conselho Fiscal; 2.2 Apresentação e discussão do Plano Diretor de Recursos Hídricos; 2.3 Apresentação e discussão sobre a atual situação financeira do residencial da Porta do Sol considerando o acompanhamento orçamentário mensal e demonstrações financeiras concluídas; 2.4 Apresentação e discussão sobre medidas para mitigação da infestação de moscas no residencial; 3) Assuntos gerais.** Eugênio iniciou a reunião com comunicados sobre decisões recentes da Comissão de Recursos e revisão de recursos. Foram citados os casos de admissão de recursos e anulação multas, com justificativas baseadas em falhas de comunicação e evidências técnicas apresentadas, como também os casos de manutenção de multas considerando-se as evidências relacionadas nos relatórios de infração. Em seguida, deu início ao item **2.1 Apresentação, discussão e deliberação sobre a nomeação de novo membro para compor o Conselho Fiscal;** Eugênio apresentou a proposta de nomeação do Sr. **Marcelo Martins de Oliveira** e mencionou que houve tentativa de agilizar informando sobre a nomeação via e-mail. Debatido se a nomeação por e-mail atendia ao estatuto, foi pautado nesta reunião para deliberação. **Eugênio fez uma breve apresentação da experiência de Marcelo e em seguida colocou em votação a indicação, sendo aprovado por unanimidade.** Logo após, iniciou-se o item **2.2 Apresentação e discussão do Plano Diretor de Recursos Hídricos;** Eugênio iniciou o tema ressaltando sua relevância para a Porta do Sol, destacando que os moradores do residencial já enfrentaram situações de escassez de água em períodos de seca, especialmente em 2015 e em 2020, que evidenciou a gravidade do problema e a necessidade de soluções estruturais, especialmente considerando a tendência de crescimento do residencial. Ressaltou que no momento o Estado de São Paulo enfrenta escassez de chuvas com efeito na redução do nível dos mananciais que abastecem a região



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

metropolitana de São Paulo. Na sequência, o diretor adjunto de Recursos Hídricos Sr. Fernando Moliterno reforçou a discussão desse tema, explicando a importância e a urgência do investimento proposto. Em seguida, a equipe técnica da empresa **Planos Engenharia**, com a participação de Ana Flávia (Palestrante), Ana Lima (Diretora) e Paulo Bini (Diretor Presidente), apresentou o diagnóstico, metas e proposições do Plano Diretor, destacando a necessidade de equilibrar oferta e demanda, otimização de sistemas existentes, medidas estruturais e não estruturais, e horizonte de planejamento de longo prazo. O plano prevê revisão periódica (a cada 5 e 10 anos) e contém alternativas técnicas e estimativas preliminares de custo. Principais números (conforme apresentação): estimativa preliminar de investimento para 30 anos **R\$ 54.105.446,46**; distribuição por prazos: investimento mais intenso nos primeiros anos (ex.: R\$ 33 milhões nos primeiros 5 anos, R\$ 17 milhões em 10 anos). Foi apresentada também uma simulação de impacto financeiro por lote (valor anual/mensal aproximado nas fases iniciais). Após toda a apresentação da proposta, os conselheiros destacaram a importância de buscar alternativas de financiamento (linhas e agências de fomento, como exemplo foi citado o BNDES), a necessidade do projeto executivo e topográfico para detalhamento orçamentário, e a relevância de intervenções prioritárias que garantam segurança hídrica e proteção dos mananciais. Também foi ressaltado o crescimento urbano como fator de pressão sobre recursos. Após ampla discussão, foi sugerido pelos conselheiros o detalhamento em projeto executivo, análise de financiamentos e inclusão das propostas na programação orçamentária para análise e encaminhamento à Assembleia, quando for necessário. Concluído esse item, foi dado andamento no item **2.3 Apresentação e discussão sobre a atual situação financeira do residencial da Porta do Sol considerando o acompanhamento orçamentário mensal e demonstrações financeiras concluídas**. O Presidente Eugênio convidou o Sr. Bazaga para apresentar a situação financeira do Residencial. Bazaga informou que as receitas estão alinhadas ao previsto, sem variações relevantes. Quanto às despesas, destacou que houve contenção em boa parte do exercício, mas que nos próximos meses haverá aumento devido à execução de obras, como a pintura viária. Sobre outras receitas, apontou cerca de R\$ 1,5 milhão provenientes de acordos com associados, além de novas negociações em andamento. Ressaltou que os fundos específicos (reserva, plano diretor e conselho) permanecem preservados e aplicados em suas finalidades. O fluxo de caixa iniciou com R\$ 2,4 milhões, com saldo atual de R\$ 1,56 milhão, incluindo valores carimbados e recursos de acordos destinados a compromissos já assumidos. Houve saídas expressivas em março, referentes a aquisições e início do Plano Diretor. Parte de recursos de Planos Diretores de 2023 e 2024 está sendo solicitada para remanejamento junto ao Conselho. Foram citados projetos em execução e previstos no Plano Diretor 2025, como o sistema de câmeras e a nova Portaria 2. Investimentos já realizados incluem o carro de resgate e o triturador, ambos pagos integralmente. As ações trabalhistas seguem sob controle, com apenas um caso mais sensível em acompanhamento. A segurança representa a maior despesa (32%), seguida por



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

manutenção viária e distribuição de água. Por fim, informou que as demonstrações financeiras de julho já estão consolidadas e que os meses de agosto e setembro apresentarão redução de caixa, previamente prevista em razão de pagamentos antecipados. Eugênio perguntou se alguém tinha dúvida ou algum comentário, mas ninguém se manifestou. Dando andamento, Eugênio iniciou o item **2.4 Apresentação e discussão sobre medidas para mitigação da infestação de moscas no residencial**; Foi informado pelo Bazaga que, pela primeira vez, a Granja entrou em contato com a APAPS, apresentando uma bióloga contratada para tratar do problema. A diretoria considerou a apresentação positiva e destacou que o trabalho proposto é sério, com previsão de duração de até dois anos, mas com expectativa de apresentar melhorias já no final deste ano. A Granja se comprometeu a realizar esforços concretos, incluindo a possibilidade de visitas técnicas por parte da Apaps, além da realização de reuniões quinzenais entre a bióloga e a equipe de meio ambiente da APAPS, para acompanhamento da evolução do problema. O relatório técnico encomendado pela APAPS também foi concluído e anexado ao processo em setembro. Esse documento afirma que o foco não se encontra dentro da Porta do Sol, reforçando que a infestação não é originada internamente. A diretoria avaliou como positivo o início dessa parceria e aguarda que as medidas gerem resultados práticos ao longo do período de acompanhamento. Logo após, deu-se início ao item **3) Assuntos gerais**. Foi discutida a solicitação do grupo de Beach Tennis para a instalação de um armário maior próximo às quadras, já que o atual não comporta adequadamente os materiais. A diretoria esclareceu que o pedido já havia sido atendido dentro do orçamento previsto para o ano, com a disponibilização de espaços adequados. Na sequência, houve manifestação sobre problemas de trânsito e segurança viária no residencial, em especial excesso de velocidade de carros, motos e até caminhões em determinadas vias. Destacou-se a necessidade de medidas como lombadas, já aprovadas pela prefeitura, mas ainda pendentes em alguns trechos. Bazaga afirmou que está previsto a instalação de mais lombadas e nesse projeto será avaliado todos os pontos necessários. Também foram relatados problemas de estacionamento irregular em frente à uma casa de apoio que existe no residencial e falta de respeito às normas de convivência por parte de alguns usuários, destacando-se a necessidade de maior fiscalização e conscientização. Por fim, Márcio Cammarosano elogiou o andamento das obras do restaurante, que devem ser entregues entre setembro e outubro, e parabenizou a diretoria e o conselho pela condução dos trabalhos. Não havendo mais nada a tratar, Eugênio agradeceu a participação de todos e encerrou a reunião às 11h20.

Conselheiros efetivos presentes: Francisco Venturi Regis, Fausto Rodrigues, Márcia Fernandes Barbosa Cruz, Marcos Padjem, João Alves, Marcelo Pancotti Pruano, Ricardo Cesar Massarelli e Paulo Shkromada. **Virtualmente:** Sonia Regina de Souza, Rui Pereira Rosa e Artimário Beltrame. **Conselheiros efetivos ausentes:** Gabriel César Bitencourt, Kelly Christine Barbosa do Valle, Anderson Ferreira Martins, Luciano Stancka, Mauro Altino de Araújo, Ricardo da Silva Picos e Celso Eduardo Bordi (**Justificaram ausência**). Cleide



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

Aparecida Vieira e Katia Francisca Alves (**Não justificaram ausência**). **Conselheiros vitalícios presentes:** Eugênio Pacelli Leite de Carvalho. **Virtualmente:** Márcio Cammarosano e Silvio Valdrighi. **Conselheiro Fiscal:** Marcelo Martins de Oliveira. 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, 30 de agosto de 2025.

Reunião Extraordinária do Conselho Deliberativo
Realizada em 30 de agosto de 2025

Eugênio Pacelli Leite de Carvalho

Eugênio Pacelli Leite de Carvalho
Presidente do Conselho Deliberativo

João Alves
1º Secretário

Aprovadores – Ata da Reunião
Realizada em 30 de agosto de 2025

Paulo Henrique Madalena
Nome: PAULO HENRIQUE MADALENA
Lote: 155

Roberto C. Massaro Jr.
Nome: ROBERTO C. MASSARO JR.
Lote: 150

Marcelo Buan
Nome: MARCELO BUAN
Lote: 172

Francisco Venturi Regi
Nome: FRANCISCO VENTURI REGI
Lote: 115

Marcia Cris
Nome: MARCIA CRIS
Lote: 164