



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 25 de outubro de 2025

No dia 25 de outubro de 2025, com a participação de 11 conselheiros efetivos e 2 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 Rogério Leandro Cherez, diretor administrativo e financeiro, Antonio Celso Salcedo Berbel, diretor de comunicação e marketing, Fernando José Moliterno, diretor adjunto de recursos hídricos, Márcia Piani Belli, diretora adjunta de solidariedade e Sonia Grassi, diretora social/Esporto e Cultura. **Virtualmente:** Luis Carlos Fortes Bazaga, presidente da diretoria executiva e Maria Carlos de Oliveira Marzola, diretora de meio ambiente. **Como convidados:** Thais Cristina de Moraes, assistente administrativa, Simone Cristina P. Messias, gerente administrativa e financeira. Estiveram presentes também, os representantes da empresa BDO Brasil (auditoria externa) Srs. Willian da Silva Iza e Carlos Alame. 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 do relatório concluído pela Auditoria Independente; 2.2. Apresentação e discussão do relatório e parecer do Conselho Fiscal referente ao segundo quadrimestre de 2025; 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; 3) Assuntos gerais.** Em comunicados gerais, Eugênio iniciou informando a ausência do primeiro secretário João Alves e do segundo secretário Marcio Cammarosano, ambos com compromissos particulares, e do conselheiro Régis, vice-presidente do Conselho, que participaria de um evento externo e sairia mais cedo da reunião. Para compor a mesa, convidou então, o conselheiro Ricardo Massarelli, que assumiu a função de secretário. Em seguida, atualizou os trabalhos das comissões. A **Comissão de Recursos Hídricos**, formada na última reunião, já realizou duas reuniões com a presença do diretor adjunto Fernando, que respondeu aos questionamentos dos conselheiros, devendo o grupo se reunir novamente para consolidar o relatório final. A **Comissão de Revisão do Estatuto** se reunirá na próxima sexta-feira para avaliar as sugestões da Diretoria Executiva e, após a consolidação, o texto será encaminhado ao Conselho para deliberação, prevista para janeiro, uma vez que a reunião de novembro será destinada à aprovação do orçamento. A **comissão de recursos de multa** reuniu-se no dia 04/10/2025 e analisou três casos: a entrada de animal em área de restaurante, reclamações de barulho e um lote com mato alto, tendo os três recursos sido indeferidos e mantidas as multas. Eugênio destacou que, embora um dos casos fosse de primeira ocorrência de barulho, a comissão manteve coerência nas decisões, reafirmando o rigor necessário para o cumprimento das normas. A diretora Sônia relatou que o espaço "tenda pet" foi reaberto, devidamente sinalizado e



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

estruturado, com regras amplamente divulgadas aos associados, buscando atender às demandas dos proprietários de animais sem descumprir o estatuto. Dando continuidade ao item **2.1. Apresentação e discussão do relatório concluído pela Auditoria Independente**. Eugênio convidou os auditores William e Carlos, representantes da empresa BDO, para apresentarem o relatório referente às demonstrações contábeis do primeiro quadrimestre de 2025. William realizou a leitura técnica do documento, elaborado segundo as normas brasileiras e internacionais de revisão limitada (NBC TR 2410 e ISRE 2410), explicando que o trabalho teve caráter de revisão e não de auditoria plena. O relatório apontou três ressalvas principais: ausência de controle integrado de estoques; falta de controle patrimonial individualizado e de definição da vida útil dos ativos; e inexistência de política formal de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Apesar dessas observações, a auditoria registrou avanços relevantes em relação ao relatório anterior, com cinco pontos anteriormente questionados já sanados. Em resposta ao conselheiro Marcelo, que questionou o controle de estoques, William esclareceu que não há divergência física, mas diferença no critério de mensuração, pois o sistema atual utiliza o valor do último item comprado, enquanto a norma contábil exige média ponderada (sistema PEPS) ou preço médio. A Simone, gerente financeira da Apaps, complementou que o sistema passará por atualização em 2026, atendendo ao padrão contábil exigido. O conselheiro Marcelo e Márcia Cruz também solicitaram prazo para a entrega do segundo quadrimestre e Eugênio informou que o tema será tratado com a auditoria e a administração, buscando reduzir atrasos nos próximos relatórios. Ao final, agradeceu aos auditores pela transparência e pelo avanço demonstrado nos controles internos e registros financeiros. Dando andamento, Eugênio passou para o item **2.2. Relatório e parecer do Conselho Fiscal – 2º quadrimestre de 2025**. Eugênio convidou o Conselho Fiscal, representado por Eurico, Antônio Jardim e Marcelo, para apresentar o relatório referente ao segundo quadrimestre de 2025. Eurico iniciou informando que o documento já havia sido encaminhado a todos os conselheiros e que faria uma síntese dos principais indicadores. As receitas totais ficaram cerca de 11% acima do previsto, impulsionadas por acordos judiciais e recebimentos de períodos anteriores, enquanto as despesas apresentaram aumento de aproximadamente R\$ 400 mil, equivalentes a 2,1% acima do orçado. As receitas orçamentárias regulares ficaram 9,9% abaixo do previsto, mas foram compensadas por receitas complementares 23% superiores. Nas despesas, observou-se execução controlada e dentro dos limites estabelecidos, sem prejuízo às contas do exercício. O relatório destacou também avanços nos controles internos e melhor acompanhamento dos resultados. Por fim, Eurico fez a leitura na íntegra da conclusão do Conselho Fiscal ***"O Conselho Fiscal, após a análise dos documentos de prestação de contas do segundo quadrimestre de 2025, conclui que a Apaps apresentou uma situação econômico financeira equilibrada, com um desempenho ligeiramente positivo no período. Com a aprovação do orçamento suplementar pelo Conselho Deliberativo, as despesas orçamentárias ficaram 3,7% abaixo do previsto."***



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

Desta forma, o Conselho Fiscal recomenda a aprovação das contas para o período janeiro a agosto de 2025.”. Na sequência, Eugênio elogiou a qualidade do relatório, o formato objetivo do parecer e agradeceu o empenho do Conselho Fiscal, ressaltando a importância do acompanhamento quadrimestral para garantir transparência e eficiência administrativa. Logo em seguida, Eugênio deu sequência ao 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.** Para apresentar esse tema, foi convidado o diretor Rogério, que iniciou considerando o acompanhamento orçamentário e as demonstrações contábeis concluídas. Ressaltou que, apesar de variações pontuais entre receitas e despesas, o resultado geral demonstra estabilidade e boa gestão dos recursos. A administração vem mantendo controle rígido sobre gastos operacionais e priorizando eficiência e cumprimento do orçamento aprovado. Destacou-se a recuperação de receitas por meio de acordos judiciais e recebimentos retroativos, que reforçaram o caixa. Os ajustes contábeis recomendados pela auditoria, especialmente a integração do sistema de estoques e o aprimoramento do controle patrimonial, estão sendo implementados e devem estar consolidados no próximo exercício. O conselheiro Marcelo Pruano reiterou a importância de definir um calendário fixo para a entrega dos relatórios contábeis, de modo a permitir acompanhamento tempestivo. O Eugênio concordou e afirmou que tratará o tema diretamente com a auditoria e a administração, buscando reduzir prazos e ampliar a previsibilidade dos relatórios financeiros. Encerrou o ponto reforçando que o Apaps mantém equilíbrio financeiro e transparência na execução orçamentária. Na sequência passou para o item **3. Assuntos Gerais.** Nos assuntos gerais, Eugênio abriu espaço para manifestações. O conselheiro Gabriel fez uso da palavra para destacar a importância de o Residencial manter ações permanentes voltadas à preservação ambiental, com ênfase na gestão adequada de resíduos, no uso racional da água e em campanhas de conscientização junto aos moradores. Ressaltou que pequenas atitudes de sustentabilidade trazem impacto positivo ao meio ambiente e à imagem do residencial. O Presidente e demais conselheiros parabenizaram a colocação, registrando que o tema será incorporado às iniciativas da **Comissão de Recursos Hídricos**, com apoio da Diretoria Executiva. Em seguida, Eugênio agradeceu aos auditores, ao Conselho Fiscal e às comissões pelo comprometimento e qualidade técnica dos trabalhos, reforçando que a próxima reunião, marcada para novembro de 2025, será dedicada à aprovação do orçamento para o exercício de 2026. Nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às 11h20. **Conselheiros efetivos presentes:** Francisco Venturi Regis, Márcia Fernandes Barbosa Cruz, Marcelo Pancotti Pruano, Katia Francisca Alves, Ricardo da Silva Picos, Ricardo Cesar Massarelli e Paulo Shkromada. **Virtualmente:** Fausto Rodrigues, Gabriel César Bitencourt, Luciano Stancka e Mauro Altino de Araújo. **Conselheiros efetivos ausentes:** Sonia Regina de Souza, João Alves e Cleide Aparecida Vieira (**Justificaram ausência**). Anderson Ferreira Martins, Artimário Beltrame, Celso



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

Eduardo Bordi, Marcos Padjem e Rui Pereira Rosa (**Não justificaram ausência**).
Conselheiros vitalícios presentes: Eugênio Pacelli Leite de Carvalho. **Virtualmente:** Silvio Valdrighi. Esta ata foi redigida por Ricardo Cesar Massarelli, substituto do 1º e 2º secretário que não estiveram presentes, 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, 25 de outubro de 2025.

Reunião Extraordinária do Conselho Deliberativo

Realizada em 25 de outubro de 2025

Eugênio Pacelli Leite de Carvalho

Presidente do Conselho Deliberativo

Ricardo César Massarelli

1º Secretário

Aprovadores – Ata da Reunião

Realizada em 25 de outubro de 2025

Nome: Paulo Henrique Machado

Lote: 155

Nome: Marcia Cruz

Lote: 164

Nome: Marcelo Inacio

Lote: 372

Nome: Francisco V. Regis

Lote: 451

Nome: GABRIEL C. BITENCOURT

Lote: D7M