



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 31 de janeiro de 2026

No dia 31 de janeiro de 2026, com a participação de 16 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 Luis Carlos Fortes Bazaga, presidente da diretoria executiva, Maria Carlos de Oliveira Marzola, diretora de meio ambiente, Sonia Grassi, diretora social/Esporte e Cultura, Fernando José Moliterno, diretor adjunto de recursos hídricos. Antonio Celso Berbel, diretor de comunicação e marketing, Márcia Piani Belli, diretora adjunta de solidariedade e Alexandre de Jesus, diretor de segurança. **Como convidados:** Thais Cristina de Moraes, assistente administrativa e Stephany Amorim Santana, auxiliar administrativa. Estiveram presentes também, a Sra. Adriana Arantes C. Broncher, associada do lote H8H e Viviane Barbieri, associada do lote B2C. 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 entrega final do novo restaurante; 2.2. Apresentação e discussão sobre o relatório da Comissão 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, discussão e deliberação sobre a reformulação de comissão com objetivo de estudar a questão condominial envolvendo construções na área do clube e hípica; 3. Assuntos gerais.** Em comunicados da mesa diretiva. Eugênio deu início aos trabalhos comunicando as nomeações realizadas no mês de dezembro de 2025: Sr. Alexandre de Jesus como Diretor de Segurança (01/12/2025) e Sr. Fernando José Moliterno como Diretor de Obras (22/12/2025), destacando-se que este último já vinha atuando como Diretor Adjunto do Departamento de Água, possuindo conhecimento técnico acumulado sobre infraestrutura hídrica do residencial. Na sequência, foi apresentado relatório da Comissão de Análise de Recursos, que se reuniu no mês de janeiro para apreciação de cinco processos administrativos envolvendo: violação de hidrômetro, dano à caixa protetora de hidrômetro, excesso de ruído e questões relacionadas à manutenção e limpeza de lotes. Após análise individualizada, deliberou-se pelo acolhimento de apenas um recurso referente a dano externo à caixa de proteção do hidrômetro sem rompimento de lacre com consequente cancelamento da multa. Nos demais casos, as penalidades aplicadas foram mantidas. Informou-se ainda que nova reunião da comissão ocorreria na semana subsequente para análise de mais processos. Quanto à Comissão de Revisão do Estatuto, registrou-se que houve reunião em 16 de janeiro com a Diretoria Executiva para alinhamento das propostas de alteração, estando prevista nova reunião para consolidação final do texto que será oportunamente encaminhado ao Conselho para apreciação. Foi ainda tratado o tema da Portaria 2, especificamente sobre lote pertencente à APAPS, localizado à direita da entrada,



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

que se encontrava abandonado. A Diretoria relatou tratativas envolvendo eventual compensação de débitos, visando reestruturação da área, incluindo reorganização do PEV, adequação do estacionamento de ônibus e melhoria do fluxo viário. Esclareceu-se que qualquer medida dependerá de análise jurídica, deliberação do Conselho e, se necessário, aprovação em Assembleia. Um ponto que Eugênio chamou atenção é a necessidade de avaliar o recuo da portaria para que os carros não fiquem parados na Mario Covas em dias de fluxo mais intenso. Bazaga informou que não é o projeto inicial, mas poderá ser avaliado. Na sequência, Eugênio deu início ao item **2.1 Apresentação e discussão sobre a entrega final do novo restaurante**. Eugênio convidou o presidente Bazaga para seguir com a apresentação. Na sequência Bazaga apresentou detalhamento sobre a fase final da obra do restaurante. Informou que houve atraso decorrente de problemas estruturais no telhado, que exigiram paralisação parcial da obra por aproximadamente um mês para correções técnicas. Durante esse período, em razão das chuvas fortes e ventos de grande intensidade, ocorreram danos no deck externo, demandando reforço estrutural e novos ajustes. Os custos adicionais relacionados aos reparos estruturais ficaram estimados em aproximadamente R\$ 15.000,00 para a Apaps, sendo que os demais custos foram absorvidos pela concessionária responsável pela operação do restaurante. **João Alves** questionou a instalação do sistema fotovoltaico ainda não realizado e Bazaga esclareceu que ainda não foi concluído pois dependia da regularização da cobertura e reforço estrutural do telhado. A previsão é que a conclusão total incluindo paisagismo, finalização do entorno externo e ajustes operacionais ocorra após a conclusão das etapas técnicas pendentes devendo ocorrer até o carnaval. Alguns conselheiros questionaram impactos financeiros e prazo de início das atividades. Ficou consignado que o projeto completo e a prestação final de contas da obra serão apresentados formalmente ao Conselho após a conclusão integral dos trabalhos. Logo após, foi dado início ao item **2.2 Apresentação e discussão sobre o relatório da Comissão de Recursos Hídricos**. Eugênio comentou que após a apresentação da empresa Planos engenharia (*referente ao plano diretor de recursos hídricos*), realizado em setembro de 2025, foi criada uma comissão para analisar o trabalho da Planos, composta por Silvio Valdrighi, Marcelo Pruano, Mario Fontes, Fernando Moliterno e Paulo Henrique. A comissão realizou alguns questionamentos e enviou para o Fernando que respondeu a comissão. Nesse processo houve um problema de comunicação entre a diretoria e a comissão que se sentiu desqualificada com a resposta recebida, no entanto afirmou que não foi a intenção da diretoria. O conselheiro Silvio informou que o trabalho feito pela empresa foi bom e muito importante. Relatou iniciativa de consulta preliminar à SABESP para verificar viabilidade técnica de eventual fornecimento complementar futuro, como alternativa estratégica de segurança hídrica. E sobre o ocorrido, foi um comentário realizado que deu a entender que a comissão não tinha competência para avaliar e por isso a desistência do grupo. Também foi discutida a necessidade de intensificar campanhas de uso consciente da água; revisar projeções de consumo considerando chácaras alugadas; estudar ampliação de reservação;



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

avaliar investimentos estruturais preventivos. Marcelo também se pronunciou, relatando as discussões realizadas, enfatizando que o relatório que seria apresentado continham vários pontos, mas os 3 principais seriam o da projeção constante a agressiva de consumo de água nos próximos 30 anos e que não deveria ser assim, que as perdas em determinados setores representam praticamente 70 ou 80% e que certamente investindo para diminuir esta perda poderá diminuir a perda geral e com isto revisar a projeção / necessidade de produção do sistema de água e que as tratativas com a SABESP deveriam seguir para entender onde poderão ser contemplada com as iniciativas da Porta do Sol. Mas não sendo satisfatório o relatório não foi encaminhado. Embora a comissão tenha sido formalmente encerrada, Eugênio agradeceu a dedicação e informou que as conclusões técnicas produzidas deverão servir como base para que a Diretoria elabore proposta estruturada de Plano Diretor de Água, a ser futuramente submetida ao Conselho. Logo após, deu-se início ao item **2.3 Apresentação e discussão sobre a atual situação financeira do Residencial**. Bazaga seguiu com a apresentação desse item apresentando uma análise comparativa entre orçamento previsto e realizado. Informou-se que, embora o orçamento inicial tenha apresentado desequilíbrio entre receitas e despesas, a aprovação de orçamento complementar permitiu equalização das contas, resultando em diferença residual mínima ao final do exercício. Foram apresentados dados consolidados de arrecadação anual, despesas operacionais, investimentos realizados e desempenho da área social. Destacou-se que a área social encerrou o exercício anterior com déficit aproximado de R\$ 800.000,00, mesmo após remanejamentos internos, Bazaga sugeriu que, futuramente, o setor social seja analisado de forma segregada, considerando a diversidade de atividades e despesas atualmente agregadas, a fim de proporcionar melhor acompanhamento financeiro. Os conselheiros debateram a necessidade de controle rigoroso de despesas. Ficou reforçada a importância de acompanhamento mensal sistemático e transparência nas demonstrações financeiras. Na sequência foi iniciado o item **2.4 Reformulação de comissão para estudo da questão condominial envolvendo construções na área do clube e hípica**. Foi lembrado pelo Eugênio que havia sido criada comissão composta pelos conselheiros Márcio Cammarosano, Fábio Busato e Luiz Gustavo, com a finalidade de estudar aspectos jurídicos, estatutários e condominiais envolvendo construções na área do clube, hípica e eventual centro de conveniência a ser implantado por terceiro. Considerando ainda, o contrato padrão onde consta que os associados possuem uma fração ideal da área do clube e da Hípica. Com a saída do conselheiro Luiz Gustavo do Conselho, deliberou-se pela necessidade de recomposição da comissão para continuidade dos estudos. Ficou estabelecido que a comissão terá como objetivos: analisar a natureza jurídica das áreas envolvidas; verificar compatibilidade com o Estatuto e Regulamento Interno; avaliar impactos condominiais e financeiros; propor diretrizes normativas para futuras construções ou concessões; apresentar parecer técnico ao Conselho antes de qualquer deliberação definitiva. **A nova composição para essa comissão foi debatida e aprovada por**



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

unanimidade, sendo indicados os Srs: Márcio Cammarosano, Fábio Busato, Francisco Venturi Regis e Marcelo Martins, com prazo de 90 dias para concluir os trabalhos. Logo após, passou-se para o item 3) **Assuntos Gerais**. Nos assuntos gerais, o conselheiro **Gabriel** destacou a necessidade de atenção a questões socioambientais, com o crescimento do residencial, ressaltando que a situação demanda análise e providências. Sugeriu, ainda, a elaboração de um Plano Diretor de meio ambiente para os próximos anos, com diretrizes específicas para prevenção, regulamentação e tratamento de casos dessa natureza. Foi sugerido pelo Eugenio e Marcelo a criação de uma comissão mista entre diretoria, conselheiros e proprietários que são especialistas neste assunto. Nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às 11h. **Conselheiros efetivos presentes:** Francisco Venturi Regis, Fausto Rodrigues, Gabriel César Bitencourt, Márcia Fernandes Barbosa Cruz, Marcos Padjem, João Alves, Marcelo Pancotti Pruano, Sonia Regina de Souza, Rui Pereira Rosa, Katia Francisca Alves e Paulo Shkromada. **Virtualmente:** Anderson Ferreira Martins, Mauro Altino de Araújo, Cleide Aparecida Vieira, Ricardo da Silva Picos e Artimário Beltrame. **Conselheiros efetivos ausentes:** Luciano Stancka, Celso Eduardo Bordi e Ricardo Massarelli. **(Justificaram ausência).** Kelly C. Barbosa do Valle Lopes e Antonio Fernando Vuollo Riskalla **(Não justificaram ausência).** **Conselheiros vitalícios presentes:** Eugênio Pacelli Leite de Carvalho e Silvio Valdrighi. 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, 31 de janeiro de 2026.

Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo

Realizada em 31 de janeiro de 2026

Eugênio Pacelli Leite de Carvalho

Presidente do Conselho Deliberativo

1º Secretário

Nome:

Lote: H-3

Nome:

Lote: F1-I



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

Aprovadores – Ata da Reunião
Realizada em 31 de janeiro de 2026



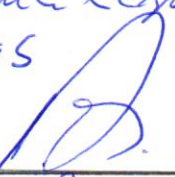
Nome: MARCIA CRUZ
Lote: 16H



Nome: GABRIEL C. BITENCOURT
Lote: D7M



Nome: JOICE REGINA LOUC
Lote: J9S



Nome: RUI PEREIRA ROSA
Lote: H4L

