



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 Extraordinária do Conselho Deliberativo Realizada em 25 de abril de 2026

No dia 25 de abril de 2026, com a participação de 10 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, Fernando José Moliterno, diretor de obras e diretor adjunto de recursos hídricos. Sonia Grassi, diretora social/Esporte e Cultura, Fernando José Moliterno, diretor adjunto de recursos hídricos e Antonio Celso Berbel, diretor de comunicação e marketing. **Como convidados:** Thais Cristina de Moraes, assistente administrativa, Stephany Amorim Santana, auxiliar administrativa e Paulo Henrique, gerente de recursos hídricos da Apaps. 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 de alternativas para a realização do Plano Diretor de Recursos Hídricos; 2.2 Apresentação, discussão e deliberação sobre autorização para a venda dos lotes: O9H localizado na Avenida do Sol – Travessa O4, C3E (152) localizado na Rua Pedro Alexandrino e H9O localizado na Rua Augusto dos Anjos; 2.3. Apresentação e discussão sobre medidas para mitigação da infestação de moscas no residencial; 2.4. Apresentação e discussão sobre a execução da reforma na Portaria 2; 3) Assuntos gerais.** Em comunicados da mesa, Eugênio iniciou os trabalhos apresentando o andamento das atividades da Comissão para análise de Recursos, com a apreciação de processos administrativos envolvendo notificações aplicadas a associados em razão de irregularidades diversas, tais como conservação inadequada de lotes e descumprimento de normas internas. Informou que parte dos recursos analisados teve as penalidades mantidas, especialmente nos casos em que restaram comprovadas infrações objetivas ao regulamento interno. Em outros casos, houve acolhimento parcial ou integral dos recursos em razão de inconsistências formais verificadas na lavratura dos boletins de ocorrência, sendo ressaltada a necessidade de maior padronização técnica nos registros efetuados pela equipe operacional. Na sequência, comunicou o avanço dos trabalhos relacionados à revisão do Estatuto Social, esclarecendo que o texto consolidado se encontra em fase final de análise jurídica. Foi informado que, após conclusão dessa etapa, será realizada apresentação formal das alterações propostas aos associados, seguida de deliberação pelo Conselho. Comentou também sobre a preocupação quanto a recentes alterações verificadas nos lançamentos tributários municipais, especialmente relacionadas ao IPTU, tema que seguirá sendo acompanhado pela assessoria jurídica. Por fim, foram relatadas demandas operacionais envolvendo serviços públicos prestados ao residencial, com destaque para iluminação pública, coleta de resíduos e manutenção de áreas externas, ficando consignado o acompanhamento contínuo das tratativas pela Diretoria Executiva. Na sequência, foi dado

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.]



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

início ao item 2.1. **Apresentação, discussão e deliberação de alternativas para a realização do Plano Diretor de Recursos Hídricos.** A Diretoria Executiva apresentou estudo técnico detalhado referente à situação atual do sistema de abastecimento hídrico do residencial, expondo diagnóstico sobre limitações estruturais da rede existente, perdas operacionais e necessidade de planejamento técnico para modernização do sistema. Foi esclarecido que o estudo identificou vulnerabilidades importantes na distribuição de água, especialmente em períodos de alta ocupação do residencial, quando o aumento da demanda exige elevação significativa da pressão da rede, ocasionando vazamentos, rompimentos e desgaste acelerado da infraestrutura existente. A apresentação contemplou projeções técnicas demonstrando a necessidade de implementação do Plano Diretor de Recursos Hídricos, com previsão de modelagem hidráulica completa, redimensionamento operacional, instalação de válvulas redutoras de pressão, modernização dos sistemas de bombeamento e eventual implantação de novos reservatórios. Informou-se que o investimento inicial para elaboração do projeto executivo está estimado em aproximadamente R\$ 290.000,00, sendo destacado que referido valor se refere exclusivamente à etapa técnica preparatória. Durante os debates, conselheiros reconheceram a relevância estratégica do tema, ressaltando tratar-se de medida essencial para garantir segurança hídrica, sustentabilidade operacional e capacidade futura de atendimento à expansão da ocupação do residencial. Houve manifestações no sentido de que a ausência de planejamento estruturado poderá gerar agravamento progressivo das perdas e aumento dos custos corretivos. **Anderson Martins** comentou que a modernização é inevitável. A principal preocupação é que os equipamentos definidos inicialmente, para a modernização dos hidrômetros, não se tornem uma barreira futura para novas implantações baseadas na aplicação. Se for adquirido um equipamento que responda apenas a um tipo de sistema, futuramente a operação pode ficar limitada a essa tecnologia. Ressalta que o investimento inicial é válido, mas é importante considerar também a abrangência do equipamento físico e sua compatibilidade com mais de uma plataforma, evitando ficar preso a um único sistema. **Mauro Altino** perguntou se a questão já havia sido apresentada à Sabesp, considerando que a empresa possui toda a expertise na área hídrica. Comentou sobre a possibilidade de transferir essa responsabilidade para uma empresa que atendesse todo o estado de São Paulo, permitindo que ela realizasse a gestão sem impactar diretamente o associado, incorporando os custos ao sistema estadual. **Bazaga** respondeu que toda a região do entorno está enfrentando problemas de abastecimento de água e que seria interessante que o associado não tivesse custos adicionais para a APAPS. Porém, destacou que o foco principal do projeto é garantir a qualidade hídrica dentro do residencial. **Fernando Moliterno** complementou explicando que quem possui competência para conceder a exploração do serviço de água é o município, por ser o responsável legal. Acrescentou que a Sabesp possui contrato com o Estado de São Paulo, mas que em Mairinque a operação ocorre por meio de um consórcio entre a BRK e a Sabesp. Ressaltou ainda que muitas prefeituras possuem suas próprias empresas para esse



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

tipo de serviço e, por isso, a APAPS possui uma outorga que permite atuar em conjunto com a prefeitura. **Marcelo Pruano** comentou que essas empresas têm interesse em vender água e tratar esgoto, o que acaba se tornando inviável tanto para a Sabesp quanto para qualquer outra empresa. **Eugênio** afirmou que o Silvío já trouxe a Sabesp para avaliar a situação e que, na ocasião, foi identificado que a operação no local era inviável, devido a baixa densidade de ligações de água. **Márcia Cruz** comentou sobre a possibilidade de ampliar o período de arrecadação de 12 para 18 meses. Também questionou se o primeiro projeto já poderia ser executado sem necessidade imediata de recursos. Bazaga respondeu que sim, considerando que existe arrecadação mensal. **Mario Fontes** dividiu a questão em duas partes e perguntou qual era a capacidade de armazenamento e de produção de água pluvial quando o projeto foi iniciado, além de qual é a capacidade atual e o potencial futuro. Sugeriu ainda aumentar o fundo de reserva e utilizá-lo para cobrir esse tipo de necessidade. **Marcelo Pruano** comentou sobre os gastos e questionou a possibilidade de contratar engenheiros por um período de dois meses para internalizar os projetos. Segundo ele, seria necessário apenas contar com profissionais capacitados para desenvolver os projetos internamente, em vez de contratar empresas externas. Também ressaltou que as projeções ainda não foram revisadas e que essa revisão seria importante para servir de base aos projetos, principalmente na redução de perdas. Destacou ainda que o principal ponto de investimento deveria ser em reservatórios de água. **Artimário** comentou que a capacitação poderia começar desde já, evitando esperar a situação se tornar inviável. **Anderson Martins** afirmou que é importante trazer uma interface voltada à redução de custos para facilitar a aprovação dos projetos. Como os investimentos não saíam diretamente dos custos mensais, sugeriu criar uma estrutura de custos para aprovação do plano diretor de forma contínua, evitando a necessidade de aprovações anuais. **Ricardo Picos** sugeriu apresentar uma visão mais simples e objetiva, inclusive para facilitar a aprovação em assembleia. Propôs a criação de uma linha de fluxo financeiro clara, demonstrando de forma simplificada as demandas, prazos e impactos, tornando o entendimento mais abrangente e favorecendo a aprovação. **Eugênio em seguida, colocou em votação a prorrogação desse item, para providências técnicas necessárias à estruturação do Plano Diretor, sendo aprovado por unanimidade pelos conselheiros -11 votos presenciais e 3 votos online.** Ficou consignado que os desdobramentos técnicos e financeiros deverão ser periodicamente apresentados ao Conselho para acompanhamento e deliberação complementar. Na sequência, passou-se para o item **2.2. Apresentação, discussão e deliberação sobre autorização para a venda dos lotes O9H, C3E (152) e H9O.** A Diretoria Executiva apresentou proposta para autorização de venda dos lotes O9H, localizado na Avenida do Sol – Travessa O4, C3E (152), localizado na Rua Pedro Alexandrino, e H9O, localizado na Rua Augusto dos Anjos, esclarecendo que foram realizadas avaliações independentes para definição de valores referenciais. Registrado a **observação em relação ao lote C3E -152, o correto é C3E -13).** Foi informado que os valores propostos resultaram da média das



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

avaliações técnicas recebidas, acompanhados de margem de negociação destinada a conferir maior flexibilidade comercial às eventuais alienações. Na sequência, o Conselho Fiscal apresentou parecer técnico acerca da documentação encaminhada, destacando divergências relevantes entre os laudos apresentados, especialmente quanto aos critérios metodológicos utilizados para definição dos valores. Foi consignado que, no caso específico do lote **H90** os elementos apresentados demonstraram relativa coerência entre histórico patrimonial e avaliação atual, não havendo, em princípio, indícios imediatos de prejuízo patrimonial. Entretanto, em relação aos lotes **O9H** e **C3E**, o Conselho Fiscal apontou ausência de elementos técnicos suficientes para emissão de parecer conclusivo, em razão da significativa discrepância entre avaliações e insuficiência de fundamentação técnica padronizada. Durante os debates, conselheiros discutiram aspectos relacionados ao potencial de valorização futura dos imóveis, sua localização estratégica e possíveis implicações ambientais decorrentes de eventual alienação. A Diretoria esclareceu que eventuais recursos oriundos da venda poderiam ser revertidos para investimentos estruturais e ações de preservação ambiental no residencial. **Submetida a matéria à deliberação, o Conselho decidiu, por unanimidade, adiar a decisão sobre autorização de venda dos lotes, determinando à Diretoria Executiva a obtenção de novos pareceres técnicos e avaliações complementares.** Ficou estabelecido que a matéria retornará à pauta em reunião futura para nova apreciação. Logo após, deu-se início ao item **2.3. Apresentação e discussão sobre medidas para mitigação da infestação de moscas no residencial.** Eugênio informou que trouxe este tema para saber o andamento dessa situação. Foram apresentados relatos recebidos, indicando intensificação do problema em áreas próximas a descarte de resíduos orgânicos e locais com acondicionamento inadequado de materiais, no entanto houve uma redução significativa deste problema no residencial, mas o problema continuará existindo em menor escala. A Diretoria esclareceu que o tema vem sendo monitorado e que estudos preliminares apontam múltiplos fatores contribuintes, incluindo falhas operacionais, descarte inadequado por parte de moradores e necessidade de reforço nas medidas preventivas. Durante a discussão, os conselheiros destacaram a necessidade de atuação entre administração, prestadores de serviço e associados, ressaltando a importância da conscientização coletiva para enfrentamento do problema. Foram sugeridas campanhas educativas específicas, intensificação da fiscalização e revisão dos protocolos de acondicionamento de resíduos. Também foi discutida a possibilidade de contratação de avaliação técnica especializada para identificação precisa dos focos predominantes. Como encaminhamento, foi sugerido a elaboração de plano operacional específico contendo medidas corretivas e preventivas, a ser posteriormente submetido ao Conselho. Na sequência, foi iniciado o item **2.4. Apresentação e discussão sobre a execução da reforma da Portaria 2.** A Diretoria apresentou atualização sobre o projeto de reforma da Portaria 2, expondo os estudos técnicos realizados até o momento. Foi esclarecido que a proposta inicial sofreu ajustes em razão de limitações técnicas e restrições ambientais



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

identificadas durante o processo de análise. Apesar dessas limitações, a Diretoria informou que permanece viável a execução de intervenção parcial, suficiente para promover melhorias operacionais. Foram apresentados esclarecimentos sobre adequações previstas no projeto, com foco na reorganização do fluxo de entrada e saída, reforço dos mecanismos de controle de acesso e melhoria das condições operacionais da estrutura existente. Conselheiros solicitaram informações adicionais acerca de custos estimados, cronograma de execução e eventuais impactos durante a realização da obra. A Diretoria esclareceu que os ajustes finais encontram-se em fase de consolidação técnica, razão pela qual os números definitivos ainda serão posteriormente apresentados. Concluída a fase de ajustes técnicos, o projeto executivo será reapresentado ao Conselho para acompanhamento e deliberação. Em assuntos gerais, foi comentado por João Alves que recebeu e enviou ao Conselho uma cópia de uma NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E RECURSO ADMINISTRATIVO, enviada pelo associado Divaldo Pereira de Oliveira Junior, cujo teor merece uma resposta formal pela Apaps. Nada mais havendo a tratar, Eugênio agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às 12h40. **Conselheiros efetivos presentes:** Francisco Venturi Regis, Fausto Rodrigues, Márcia Fernandes Barbosa Cruz, Marcos Padjem, João Alves, Marcelo Pancotti Pruano, Sonia Regina de Souza, Ricardo da Silva Picos, Ricardo Massarelli e Paulo Shkromada. **Virtualmente:** Anderson Ferreira Martins, Artimário Beltrame e Mauro Altino de Araújo. **Conselheiros efetivos ausentes:** Gabriel César Bitencourt, Cleide Aparecida Vieira, Luciano Stancka (**Justificaram ausência**). Katia Francisca Alves, Celso Eduardo Bordi, Kelly C. Barbosa do Valle Lopes, Rui Pereira Rosa e Antonio Fernando Vuollo Riskalla (**Não justificaram ausência**). **Conselheiro fiscal presente:** Marcelo Martins de Oliveira. **Conselheiro vitalício presente:** Eugênio Pacelli Leite de Carvalho e Silvio Valdrighi. **Virtualmente:** Mario 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, 25 de abril de 2026.

Reunião Extraordinária do Conselho Deliberativo

Realizada em 25 de abril de 2026

Eugênio Pacelli Leite de Carvalho

Presidente do Conselho Deliberativo

João Alves

1º Secretário



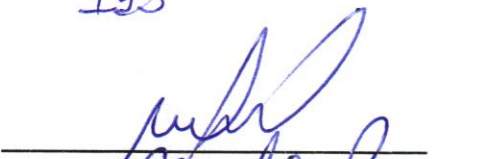
Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol
Rodovia Presidente Castelo Branco - km 63,5
Bairro Porta do Sol - Mairinque - S.P. CEP:18121-610
CNPJ: 50.813.708/0001-30 Inscr. Estadual: Isento

Reunião Extraordinária do Conselho Deliberativo

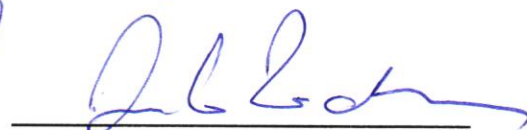
Realizada em 25 de abril de 2026

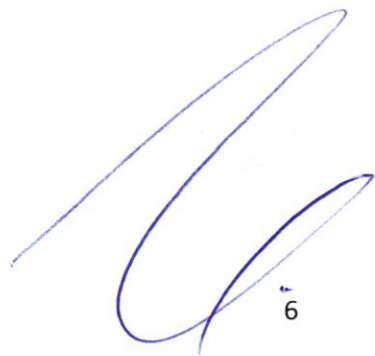

Nome: Marcos Padgem
Lote: N3C


Nome: PAULO AKROMACH
Lote: I55


Nome: Marcelo Buar
Lote: J7A


Nome: Francisco V. Regis
Lote: H55


Nome: FAUSTO RODRIGUES
Lote: m3B


6