



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 30 de maio de 2026

No dia 30 de maio de 2026, com a participação de 13 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, Fernando José Moliterno, diretor de obras e diretor adjunto de recursos hídricos, Sonia Grassi, diretora social/Esporte e Cultura, e Antonio Celso Berbel, diretor de comunicação e marketing e Alexandre de Jesus, diretor de segurança. **Como convidados:** 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 e discussão sobre a atual situação financeira do residencial da Porta do Sol considerando o acompanhamento orçamentário mensal e demonstrações financeiras concluídas; 2.2 Apresentação, discussão e deliberação sobre autorização para a venda dos lotes: O9H localizado na Avenida do Sol – Travessa O4, C3E (13) – localizado na Rua Pedro Alexandrino e H9O localizado na Rua Augusto dos Anjos; 2.3 Apresentação, discussão e deliberação de alternativas para a realização do Plano Diretor de Recursos Hídricos; 3) Assuntos gerais.** Em comunicados da Mesa Diretiva, o Presidente do Conselho, Sr. Eugênio, deu início aos trabalhos apresentando o andamento das comissões constituídas pelo Conselho. Informou que a Comissão de Revisão do Estatuto encontra-se em fase final de análise e consolidação das propostas de alteração, devendo encaminhar em breve o texto revisado ao Conselho Deliberativo para apreciação e validação, com posterior submissão à Assembleia Geral. Na sequência, comunicou que a Comissão Socioambiental já realizou suas primeiras reuniões e encontra-se em pleno andamento, desenvolvendo estudos e propostas relacionadas às questões ambientais e de sustentabilidade do residencial. Quanto à Comissão de Recursos, informou que foram analisados recursos relacionados a intervenções de manutenção e poda de árvores. Um dos recursos foi acolhido pela comissão em razão dos prazos das comunicações da administração. Também foi apreciado um recurso referente à suposta violação de lacre, o qual foi deferido diante da ausência de comprovação da infração apontada. Por outro lado, foram mantidas duas penalidades aplicadas, referentes a ocorrências de perturbação por ruído excessivo e queima irregular de podas, tendo os respectivos recursos sido indeferidos pela comissão. Na sequência, foi registrado o recebimento da renúncia ao cargo de Conselheiro Efetivo apresentada pelo Sr. **Celso Eduardo Bordi**. Também foi comunicado o pedido de licenciamento do Conselheiro **Anderson Martins**, com afastamento solicitado até dezembro de 2026. Ainda nos comunicados da mesa, o conselheiro João Alves, por solicitação do conselheiro Marcelo Pruano comentou sobre o e-mail enviado a presidência do conselho, solicitando esclarecimentos da diretoria sobre a evolução das obras da nova



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

academia e valores envolvidos, assim como sobre o destino a ser dado a atual área ocupada pela academia junto ao ginásio, reportando solicitações de associados para que este local não seja demolido e seja aberto no mesmo, espaços para sala de jogos, carteados, karaokê, alocação da mesa de bilhar etc. Eugênio informou que o tema será discutido com a Diretoria e posteriormente retornará ao Conselho para novas deliberações.

2.1 Apresentação e discussão sobre a atual situação financeira do residencial da Porta do Sol considerando o acompanhamento orçamentário mensal e demonstrações financeiras concluídas. Dando continuidade à pauta, o Diretor Luiz Bazaga apresentou ao Conselho os demonstrativos financeiros referentes ao encerramento do mês de abril de 2026, realizando uma análise comparativa entre os valores orçados e os efetivamente realizados no período. Durante a apresentação, foram detalhados os principais números da execução orçamentária, bem como o comportamento das receitas e despesas acumuladas até a data. Foi esclarecido que as despesas se encontravam abaixo do previsto no orçamento, porém o principal fator de impacto nos resultados financeiros estava relacionado à arrecadação inferior à estimada com acordos e negociações de débitos. Conforme apresentado, a previsão orçamentária considerava o ingresso de aproximadamente R\$ 10 milhões em receitas, entretanto foram efetivamente arrecadados cerca de R\$ 9 milhões até abril, resultando em uma diferença aproximada de R\$ 1 milhão em relação ao valor projetado. Na sequência, Bazaga também apresentou informações referentes ao Plano Diretor e ao Fundo de Reserva, destacando que os recursos destinados a essas finalidades possuem destinação específica e são considerados valores vinculados, não podendo ser utilizados para outras despesas operacionais da associação. Não houve questionamentos dos conselheiros sobre os dados apresentados.

2.2 Apresentação, discussão e deliberação sobre autorização para a venda dos lotes: O9H localizado na Avenida do Sol – Travessa O4, C3E (13) – localizado na Rua Pedro Alexandrino e H9O localizado na Rua Augusto dos Anjos. A Diretoria apresentou ao Conselho Deliberativo os laudos de avaliação referentes aos lotes O9H, C3E e H9O, destacando os valores apurados por empresa especializada e as propostas de comercialização elaboradas pela administração. O Conselho Fiscal informou que analisou a documentação apresentada e verificou a conformidade dos laudos quanto aos aspectos formais e técnicos, ressaltando que não caberia ao órgão emitir juízo sobre os valores de mercado adotados, mas apenas verificar a regularidade dos procedimentos. Durante os debates, diversos conselheiros manifestaram posicionamentos distintos acerca da destinação dos imóveis, especialmente em relação ao lote O9H, localizado em área de final de rua e próximo à vegetação nativa, assim como que os valores obtidos pelas vendas fossem destinados para compor os valores necessários a implantação do Plano Diretor de Recursos Hídricos, proposta não aceita. Eugênio explicou que foram apresentadas propostas para que determinados lotes fossem preservados e incorporados às áreas verdes do residencial, bem como sugestões para que recursos provenientes de futuras alienações fossem destinados a projetos ambientais e de recuperação de nascentes. Também foi



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

debatida a necessidade de criação de diretrizes permanentes para análise ambiental prévia dos imóveis pertencentes à associação antes de eventual alienação. Na sequência, o Conselho deliberou individualmente sobre cada lote. **Votações: Em relação ao lote C3E, localizado na Rua Pedro Alexandrino, foi inicialmente apreciada a proposta de suspensão da venda até a conclusão dos estudos da comissão ambiental, a qual não obteve aprovação. Em seguida, foi aprovada por maioria a venda do imóvel, prevalecendo a proposta de iniciar a comercialização com valor correspondente a cinquenta por cento acima do valor-base sugerido pela Diretoria de R\$500.000,00 (R\$ 750.000,00), ficando autorizada posterior redução gradual do preço, ATÉ 25% SOBRE O VALOR DE R\$ 750.000,00. Quanto ao lote H9O, localizado na Rua Augusto dos Anjos, apreciada a proposta de suspensão da venda até a conclusão dos estudos da comissão ambiental, a qual não obteve aprovação. Em seguida foi aprovado por maioria sua venda, estabelecendo como valor inicial o montante definido com base no laudo de avaliação de R\$340.000,00 acrescido do percentual de 25% (R\$ 425.000,00) com possibilidade de redução futura caso não houvesse êxito na comercialização DE ATÉ 25% O VALOR DE R\$ 425.000,00. Por fim, em relação ao lote O9H, foi submetida à votação a proposta de suspensão da venda, que obteve aprovação da maioria dos conselheiros. Também foi discutida a possibilidade de incorporação do imóvel à área verde do residencial, proposta que recebeu manifestações favoráveis, porém sem alcançar maioria suficiente para aprovação definitiva. Dessa forma, ficou deliberada a suspensão da venda do lote até que a comissão Socioambiental apresentasse uma diretriz sobre destinação de lotes que seria objeto de análise e deliberação do Conselho.**

2.3 Apresentação, discussão e deliberação de alternativas para a realização do Plano Diretor de Recursos Hídricos. A Diretoria apresentou ao Conselho os resultados do Plano Diretor de Recursos Hídricos desenvolvido por empresa especializada, destacando o diagnóstico realizado sobre a infraestrutura de abastecimento de água do residencial, bem como as diretrizes propostas para curto, médio e longo prazo. Foi esclarecido que o estudo concluiu que o sistema atualmente atende de forma satisfatória à demanda em condições normais de consumo, porém apresenta limitações durante períodos de maior utilização, especialmente em feriados prolongados, temporadas e eventos de grande ocupação. Também foram apresentados dados relacionados às perdas operacionais, às revisões de consumo e aos impactos provocados pela necessidade de elevação da pressão em determinados setores da rede de distribuição. Segundo a apresentação, tais fatores geram custos significativos para a associação e demandam investimentos estruturais visando maior eficiência operacional e segurança hídrica. Foram detalhadas as ações prioritárias previstas no plano, incluindo a implantação de adutoras, interligações entre setores da rede, instalação de válvulas redutoras de pressão, modernização da infraestrutura existente e estudos para ampliação das fontes de captação de água. Os conselheiros discutiram os benefícios esperados com a execução do plano, especialmente a redução das perdas, a diminuição dos



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

gastos com revisões de consumo e o aumento da confiabilidade do sistema de abastecimento. Foi informado que a estimativa de investimento necessária para implementação das etapas prioritárias alcançava aproximadamente R\$ 3,4 milhões. Após análise das alternativas de financiamento apresentadas pela Diretoria, foi submetida à apreciação do Conselho a proposta de arrecadação específica junto aos associados, do valor de R\$ 151,44 (cento e cinquenta e um reais e quarenta e quatro centavos) mensais por lote, destinada ao custeio do Plano Diretor de Recursos Hídricos durante 5 anos, sendo este valor reajustado anualmente pela taxa de correção do RCM. Os serviços a serem executados em cada exercício será discutido e deliberado previamente nos órgãos competentes. Após ampla discussão, a proposta foi aprovada pela maioria dos presentes. Também ficou autorizado o início dos procedimentos para contratação de empresa especializada responsável pela elaboração do projeto básico e dos detalhamentos técnicos necessários à futura execução das obras previstas no Plano Diretor de Recursos Hídricos, assim como o pedido de urgência para marcar assembleia extraordinária sobre o assunto.

3) Assuntos gerais. Nos assuntos gerais, foram retomadas discussões relacionadas ao planejamento estratégico do residencial e à utilização futura de determinadas áreas e estruturas existentes (**ÁREA DA ATUAL ACADEMIA**). Os conselheiros destacaram a importância de que futuras decisões sobre ocupação e aproveitamento de espaços sejam levados ao plenário para deliberação se necessário, conforme estatuto à assembleia. Durante as manifestações dos conselheiros, foram apresentadas sugestões voltadas à ampliação das opções de lazer, convivência e prática esportiva para os associados e seus familiares. Houve consenso quanto à necessidade de priorizar projetos capazes de gerar benefícios coletivos e valorizar a infraestrutura do residencial, observando sempre a viabilidade financeira e os impactos operacionais decorrentes. Também foi ressaltada a importância de que futuras propostas sejam submetidas à análise técnica e ao debate prévio nos órgãos competentes, permitindo decisões mais fundamentadas. Nada mais havendo a tratar, Eugênio agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às 12h.

Conselheiros efetivos presentes: Cleide Aparecida Vieira, Francisco Venturi Regis, Fausto Rodrigues, Gabriel César Bitencourt, Márcia Fernandes Barbosa Cruz, Marcos Padjem, João Alves, Marcelo Pancotti Pruano, Sonia Regina de Souza, Mauro Altino de Araújo, e Paulo Shkromada. **Virtualmente:** Artimário Beltrame e Luciano Stancka. **Conselheiros efetivos ausentes:** Ricardo Massarelli e Ricardo da Silva Picos (**Justificaram ausência**). Katia Francisca Alves, 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. **Virtualmente:** 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.



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

Mairinque, 30 de maio de 2026.

Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo
Realizada em 30 de maio de 2026

Eugenio Pacelli Leite de Carvalho

Eugênio Pacelli Leite de Carvalho
Presidente do Conselho Deliberativo

João Alves
1º Secretário

Francisco V. P. Pires

Nome: Francisco V. P. Pires

Lote: H3

Paulo Henrique

Nome: Paulo Henrique

Lote: 155

Marcos Padzem

Nome: Marcos Padzem

Lote: N3C

Maria Cruz

Nome: MARIA CRUZ

Lote: 16H

GABRIEL

Nome: GABRIEL

Lote: D7M