

ASPAS

Associação dos Proprietários de Pasárgada

Reg. Tít. e Doc. e P. Jurídicas
Averbação ao Registro

--- 19 - 16049



PASÁRGADA

Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Aspas – 08/06/2013

Aos oito dias do mês de junho de 2013, foi realizada Assembleia Geral Ordinária da Aspas, na Alameda do Silêncio, s/número – Pasárgada – tendo como pauta:

- 1) **Aprovação do projeto da portaria principal;**
- 2) **Mensalidades: proposta de política para recebimento de atrasados;**

Foi feita a primeira chamada às 10h e por falta de quórum, a Assembleia foi aberta, às 10h30, pelo presidente da Aspas, Francisco Mendonça, em segunda chamada. Antes de entrar na pauta da AGE, o presidente fez os seguintes informes:

1- Acesso Vale do Sol / Macacos – este problema sempre foi uma preocupação da Aspas, porque a solução há tempos proposta pela Prefeitura seria o acesso a Macacos ser feito pela Manuel Bandeira, o que é para os moradores de Pasárgada desastroso, pois isto pressupõe inclusive a retirada das portarias e o alargamento da avenida. Na antiga gestão da PMNL, com a intervenção da Aspas, esta questão ficou encaminhada no Plano Diretor com uma estrada no entorno de Pasárgada. No fórum Tamanduá, a Associação de Macacos com o apoio da ASPAS e das demais associações que o compõe, solicitou que este acesso se dê com a reabertura da estrada Campo do Costa, que passa em área da mineradora Vale. A empresa concordou e se comprometeu em realizar as obras, visto que este acesso está dentro de sua propriedade.

Porém, a Aspas tomou conhecimento que recentemente está sendo feita uma articulação nos bastidores políticos de Nova Lima para que este acesso seja definido novamente pela Manuel Bandeira e não pela Campo do Costa. O presidente da Aspas disse que conversou pessoalmente com o Prefeito Cassinhos obre o assunto e que ele pediu providências a seus secretários. O prefeito solicitou que a Associação dos Moradores de Macacos e a Aspas formalizem novamente o pedido de abertura da estrada Campo do Costa, enviando uma carta assinada, em conjunto com outras associações representativas da comunidade. Esta correspondência já foi providenciada, envolvendo a ACH e outras associações da região e será encaminhada esta semana à Prefeitura. A Vale também se comprometeu em entrar novamente com a solicitação de anuência prévia para a abertura da estrada. A Aspas está mobilizando toda a comunidade e vai realizar um abaixo-assinado solicitando a abertura desta estrada que ficará disponível na sede da Aspas. O presidente solicitou o empenho de todos para conseguir o máximo possível de assinaturas, pois este abaixo-assinado vai respaldar o desejo da comunidade junto à Prefeitura.

A associada Flávia sugeriu que sejam tiradas cópias do abaixo-assinado para que os associados corram atrás de assinaturas.

- Ponte da portaria B – o presidente solicitou novamente à Prefeitura o cumprimento do acordo. A solução para este problema tem esbarrado na falta de pagamento à empreiteira pela prefeitura.

O associado José Márcio pediu a palavra para expor uma proposta de compra em conjunto de produtos orgânicos diretamente com os produtores. Ele ficou de formalizar a proposta junto à Aspas para que os interessados possam se inscrever neste programa.

ASPAS

Associação dos Proprietários de Pasárgada

Reg. Tít. e Docos e P. Jurídicas
Averbação ao Registro

--- 19 - 16049



PASÁRGADA

A associada Mônica de Mingo Lussy solicitou a inversão da pauta, argumentando que a questão do recebimento dos atrasados é mais polêmica do que o debate sobre o projeto da portaria e deveria ser discutida em primeiro lugar, para não gerar cansaço no final da AGE. O presidente consultou a Assembleia e a maioria decidiu pela manutenção da ordem da pauta.

O presidente da Aspas passou então à apresentação do projeto da nova portaria. Ele explicou os problemas que geraram o atraso de finalização do projeto pela arquiteta. Disse que o Chico da FFR já recebeu o projeto e está fazendo o levantamento dos custos. A FFR adiantou que não bancará toda a obra sozinha. Assim que o Chico (FFR) tiver todo o levantamento e se for necessária um aporte da Aspas, será realizada nova assembleia. Chico Mendonça ressaltou que o entendimento da Aspas até o momento era que a FFR seria responsável por estes custos. A Aspas iniciará esta semana o processo para solicitar a autorização da prefeitura para mudança e implantação da portaria em novo local.

A associada Rita Mundim disse que não se pode votar o projeto sem custos definidos. Chico Mendonça explicou que o projeto técnico já está pronto, que existe uma estimativa, o que não há é um levantamento detalhado de cada etapa, terraplanagem, entre outros serviços que serão necessários. A aprovação do projeto seria passível necessário antes do detalhamento dos custos, disse ele..

O associado José Belém reforçou que, como já existe um pré-projeto e uma estimativa de custos, a Assembleia passasse então à apresentação e votação..O diretor Manuel Ambrósio passou então à apresentação do projeto que foi definido pela Comissão da Portaria.

Durante os debates sobre o projeto e as formas de identificação de visitantes e funcionários, foram colocados os problemas causados pelo Restaurante Preferido do Rei. Após várias discussões, os participantes solicitaram a diretoria que seja realizada uma Assembleia específica para debater e solucionar a situação do restaurante apontada por alguns moradores como ilegal dentro do condomínio.

Após a explanação do projeto técnico, o diretor Manuel Ambrósio apresentou a estimativa de custos, ressaltando que esta foi feita com base em preços de mercado e podem ser bastante reduzidas, visto que será com administração própria e não uma obra feita por uma empreiteira.

Após a apresentação, debates e perguntas, foi realizada a votação:

1 –Encaminhamento: Aprovação do projeto técnico

Resultado da votação: Proposta aprovada por unanimidade

O presidente da Aspas frisou novamente que após o posicionamento da FFR, caso haja necessidade de aporte da Aspas, será realizada nova Assembleia para aprovação dos custos da obra.

Antes de passar para o segundo item da pauta, Chico Mendonça informou que a Comissão da Água já elaborou todo o projeto do sistema de captação e distribuição da água, que já está em estado avançado. A FFR está bancando as obras e 80% da tubulação já está implantada. Estão agora em um momento de definir o local de instalação do filtro lento e em breve o problema da água estará sanado.

ASPAS

Associação dos Proprietários de Pasárgada

Reg. Tít. e Doc. e P. Jurídicas
Averbação ao Registro

--- 19

- 16049



PASÁRGADA

Rita Mundim perguntou se a rede terá capacidade de abastecer 24h sem a necessidade de caixas d'água nas residências para reserva? Como ficará a situação das caixas d'água nos passeios, em frente a lotes de terceiros? E sobre como será feito o tratamento da água? Chico Mendonça afirmou que, com esta readequação o sistema terá capacidade de fornecer água 24h. O tratamento será feito de forma adequada, com a implantação de filtros e processo ultravioleta. Com relação às caixas d'água nos passeios, Chico da FFR afirmou que são ao todo 11 caixas d'água e que 09 estão situadas em terreno próprio. Disse que as outras duas foram construídas com anuência dos proprietários. Chico Mendonça solicitou ao Chico da FFR que formalizasse e regularizasse esta situação. O presidente da Aspas se comprometeu a enviar para Rita Mundim e José Belém os esclarecimentos técnicos sobre o sistema de captação e tratamento de água que está sendo implantado, conforme solicitação dos mesmos.

Chico Mendonça chamou a atenção de todos os presentes para um entendimento equivocado que ficou sobre a decisão do STJ relativa a um processo de um morador contra a Aspas. Informou que não foi uma decisão definitiva e que a Aspas já recorreu.

Passou-se então a palavra ao diretor financeiro, Galdino Santiago, para apresentação da proposta de recebimento de atrasados, que buscará motivar os moradores a participar do rateio das despesas da Aspas. Galdino esclareceu que esta é uma proposta tirada no entendimento da diretoria de buscar uma melhor forma de resolver o pagamento de mensalidades atrasadas e que esta sendo levada para ser debatida e se chegar junto com a comunidade a uma melhor solução.

Após a apresentação, passou-se ao debate.

A associada Irmélia falou sobre a questão da motivação. Disse que paga pontualmente a mensalidade da Aspas e cobrou que em sua rua não tem iluminação e calçamento adequados, e afirmou que ela própria teve que construir uma valeta que canalizasse a água de chuva que antes entrava em sua casa. Mesmo não tendo motivação, ainda assim ressaltou que não deixaria de pagar, por uma questão moral, mas iria para a justiça para garantir os serviços aos quais acredita não estar tendo acesso. E perguntou por que algumas ruas têm prioridade sobre a dela.

Chico Mendonça esclareceu que algumas dessas situações são de competência da Aspas e outras são de competência da prefeitura, Cemig e outros órgãos. Ressaltou que a Aspas tem buscado junto a esses órgãos a solução dos problemas, inclusive junto à Vale, tem pleiteado, por medidas compensatórias, alguns serviços para o condomínio, como por exemplo, arrumar o calçamento em todo o Pasárgada.

Sérgio reforçou que os moradores da mata também percebem a situação colocada por Irmélia, e disse que algumas ruas estão com calçamento inadequado e falta de luz.

A associada Mônica de Mingo afirmou não concordar em dar descontos em mensalidade para ninguém, pois acredita que seria uma forma de "instituir o calote" no Pasárgada.

O associado Ronaldo Carvalho questionou o percentual de 50%, dizendo ser muito alto e que os que pagam acabam sendo ainda mais prejudicados. "É um exagero, às nossas custas, pois a pessoa que é inadimplente já está sendo beneficiada pelos serviços oferecidos e pelas benfeitorias que certamente valorizaram a propriedade de cada um".

ASPAS

Associação dos Proprietários de Pasárgada

Reg. Tit. e Doc. e P. Jurídicas
Averbação ao Registro

----- 19

- 16049



PASÁRGADA

Marília também disse não concordar com os valores de desconto propostos considerando ser um desrespeito com quem paga. Disse que o desconto máximo deveria ser de 3%, assim como é praticado no mercado.

Rita Mundim disse que deve ser feito um trabalho junto aos corretores de imóveis para que os débitos em atraso sejam negociados no momento da venda dos imóveis e que o novo proprietário assuma a dívida. Esta colocação da associada se refere à parte da apresentação feita pelo diretor Galdino Santiago, na qual ele esclareceu que as mensalidades atrasadas, perante a lei, são de responsabilidade dos proprietários e não da unidade. Com relação às obras de infraestrutura, Rita solicitou que fosse retomado Orçamento Participativo e o Termo de Ajustamento de Conduta, cobrando da FFR e Prefeitura a entrega do condomínio e finalização das obras de infraestrutura prometidas. Disse não concordar com os descontos, a não ser no pagamento à vista.

Dimitri Pettersen também disse não concordar com os descontos propostos, mas também que deve ter uma alternativa para solucionar o problema para não continuar com as pessoas não pagantes. Solicitou que nenhum tipo de serviço seja disponibilizado para estes.

Carlos disse concordar com as colocações da Mônica, mas que por outro lado é preciso ponderar algumas coisas: o que é melhor, não receber nada, ou receber algum recurso com negociação. Propôs que se houver uma anistia, que seja a primeira e única. Que daqui pra frente o recebimento seria somente com decisão judicial.

Flávia Stortini ponderou que na Justiça existem 50% de chances de êxito, além dos custos com os processos judiciais. Assim talvez uma negociação poderia ser interessante, pois recebe-se um recurso. Este acordo pode ser vinculado a uma negociação como: "Para se ter um desconto na dívida a pessoa deve se associar e passar a pagar normalmente a mensalidade".

Uma associada disse que está em dívida com a Aspás por dificuldades financeiras, ainda assim afirmou que acredita que 50% de desconto é muito e uma injustiça com quem paga.

José Belém reforçou que a indignação é de todos, mas pensa que uma solução mais rápida, sem a necessidade de um processo judicial seria interessante, devido aos benefícios que serão possíveis com o recebimento de algum recurso atrasado. Acredita ser possível dar o desconto, desde que se estipule que esta seria uma situação única de desconto para regularizar a inadimplência.

A associada Adriana propôs que um grupo da diretoria pudesse ouvir as razões de cada inadimplente e definir descontos máximos em cada caso. E que sejam implantadas várias ações conjuntas junto com essas negociações para que a inadimplência não volte a acontecer.

Álvaro ressaltou que o Pasárgada não é um condomínio e que as pessoas se associam se quiserem. Disse que a diretoria deveria constituir o condomínio. Vários presentes afirmaram que isto não depende da diretoria e sim do município.

Rita Mundim deu uma sugestão que o limite de desconto máximo seria os juros nestes cinco anos da dívida. Ela afirmou que o montante apresentado de R\$ 1 milhão se refere aos últimos cinco anos. Galdino Santiago

ASPAS

Associação dos Proprietários de Pasárgada

Reg. Tít. e Doc. e P. Jurídicas
Averbação ao Registro

--- 19 - 16049



PASÁRGADA

esclareceu que os valores apresentados são com base no ano de 2005, e que no caso de considerar os últimos cinco anos, este valor será revisto.

Chico Mendonça disse que, desde o momento em que esta diretoria assumiu, tem-se feito um esforço em chamar as pessoas para negociar e que isto surtiu bons resultados. Reafirmou que esta é uma das convicções desta diretoria, a busca da harmonia e da eficiência. Mas se a comunidade acredita que a melhor forma é partir para os procedimentos judiciais, a decisão da comunidade é soberana. Respondendo às questões apontadas por Rita Mundim, para o ano que vem, Chico Mendonça disse que será aprovado pela primeira vez um Orçamento Participativo que levou em conta a pesquisa realizada com a comunidade. Lembrou que foi criada a Comissão do Plano de Metas para por em prática as prioridades apontadas pelos moradores e proprietários na pesquisa. Com relação à compra do trator, Chico disse que a Aspas tem um Custo X Benefício sobre o trator em relação a saveiro que está disponível a todos.

Rita Mundim reformulou sua sugestão da proposta de negociação: para o pagamento à vista desconto de 50% do valor total da dívida atualizado e desconto de 20% ao ano em pagamento parcelado sobre o valor da multa e juros. Os não pagantes terão prazo máximo de adesão em 90 dias após o recebimento da notificação pela Aspas por AR. Após este período, a Aspas deverá tomar providências judiciais.

Durante os debates para definição dos procedimentos das negociações ficou acertado também os seguintes pontos:

- A titularidade dos atrasados que hoje é referida ao imóvel, unidade não pagante, passará para os proprietários e seus valores deverão se referir aos últimos cinco anos.
- Atrasados de mensalidades da unidade imobiliária quando adquirida por outro, deverão ser referidos ao proprietário anterior, e caberá à Aspas dele cobrar.
- Para todas as modalidades, exceto à vista, deverá ser firmado um termo de confissão de dívida.
- A partir de 08/06/2013, atrasos iguais ou superiores a três mensalidades serão motivo de convocação para acerto de contas e em caso negativo por vontade voluntária do proprietário, a cobrança passará para esfera judicial.

Com a concordância da maioria, foi encaminhada assim apenas a proposta acima para votação.

ASPAS

Associação dos Proprietários de Pasárgada

Reg. Tít. e Doc. e P. Jurídicas
Averbação ao Registro

--- 19 --- 16049



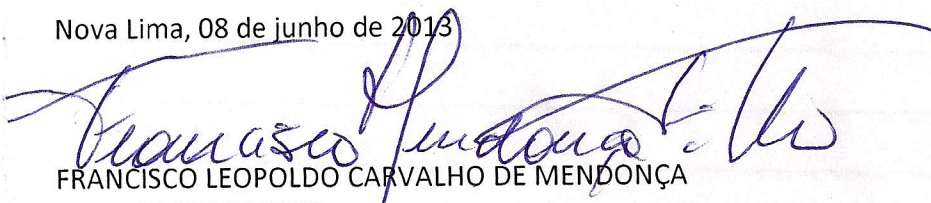
PASÁRGADA

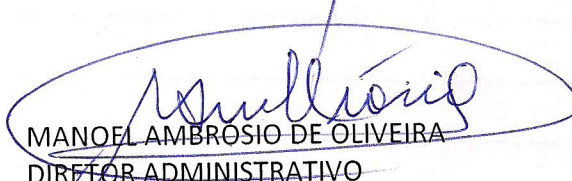
Votação – aprovada por 25 votos a favor e 02 contra.

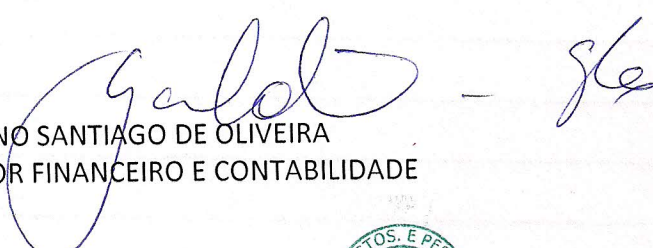
Após a votação, a Assembleia foi encerrada.

Esta ata foi lavrada por mim, Maria Letícia Leite Nunes, jornalista, responsável pelas publicações da Aspas.

Nova Lima, 08 de junho de 2013


FRANCISCO LEOPOLDO CARVALHO DE MENDONÇA
DIRETOR PRESIDENTE


MANOEL AMBROSIO DE OLIVEIRA
DIRETOR ADMINISTRATIVO


GALDINO SANTIAGO DE OLIVEIRA
DIRETOR FINANCEIRO E CONTABILIDADE



REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS
Oficial Gustavo Machado de Faria
Registrado, nesta data: AV. 19 ao Registro 16049
Livro A98, fls 191/193
Nova Lima, 07/06/2013


Jonatan Siqueira Rosa
Escritor



ASPAS - Av. Manoel Bandeira 1830 - Pasárgada - CEP: 34000-000 - Nova Lima- MG
Telefax: 0xx31 3547-7000 - 3547-7001 - e-mail: aspas@pasargada.etc.br