



## Ata da Assembleia Geral Ordinária da Aspas – 23/03/2013

Aos vinte e três dias do mês de março de 2013, foi realizada Assembleia Geral Ordinária da Aspas, na Alameda do Silêncio, s/número – Pasárgada – tendo como pautas:

1. A apresentação da Prestação de Contas referente ao exercício de 2012;
2. Aumento e política de equalização das mensalidades.

A Assembleia foi aberta, às 10h30, em segunda chamada pelo presidente da Aspas, Francisco Mendonça, que antes de ir ao tema principal fez a atualização de alguns assuntos importantes e de interesse da comunidade:

- Comissão da portaria – No dia 22 de março, foi entregue o projeto da nova portaria e em uma semana a Comissão se reunirá para avaliação e definição.
- Portaria B – está sendo feito o levantamento de custos para esta obra.
- Coleta de resíduos verdes – a Aspas fez um contrato de comodato para utilizar uma área da FFR, próxima à portaria B para armazenar o resíduo coletado que passa a ser coletado agora pela própria Associação, mediante agendamento e conforme comunicado encaminhado anteriormente, foi rescindido o contrato com a empresa que fazia esta coleta. Chico Mendonça reforçou que o ideal é que todos utilizem os resíduos para produção de adubo, lenha para lareira, etc. A Aspas está estudando a possibilidade de cobrar a coleta somente de quem utilizar esse serviço ao invés de incorporar os gastos com este serviço ao custo geral que é dividido para todos.
- Guardrail – Será feita a instalação desta proteção em pontos críticos da estrada de acesso. Uma parte dos custos desse serviço será coberto pela Aspas e outra pela Vale.
- Ponte portaria B - o presidente fez uma explanação de todas as medidas que foram tomadas pela Aspas até o momento, com uma retrospectiva do andamento desse processo que está na Justiça de Nova Lima, já que a prefeitura não havia cumprido o acordo feito com a Aspas de construção de uma nova ponte. Ele avisou que nessa semana a Aspas recebeu a informação de que a Juíza responsável por este processo cobrou da Prefeitura uma solução imediata da questão. A Prefeitura garantiu que em duas semanas as obras serão iniciadas.
- Comissão da Água – Já foi iniciado o processo de troca das tubulações e também o aumento do tamanho dos reservatórios no Pasárgada.
- A Aspas fez um acordo com a Prefeitura para regularizar a aprovação dos projetos de construção, visto que ainda são cometidas irregularidades por parte dos construtores.
- Por fim, ele convidou a todos para o evento realizado pela Cascult, Sessão Pipoca de cinema, neste mesmo dia às 18h.

Após os informes foi divulgado um vídeo explicando a importância de Fechos, como forma de marcar as comemorações pelo Dia Mundial da Água. Aproveitando o momento, uma moradora da Alameda Encantado solicitou espaço para relatar o problema que tem enfrentado com falta de água em sua residência. Após sua exposição, foi agendada uma reunião com ela, envolvendo membros da diretoria



(Senhores Galdino e Manoel), o responsável pela água, Eduardo e o gerente da Aspas, Reiler Márcio para encontrar a solução definitiva para este problema.

Passou-se então ao assunto da pauta da AGO. Antes de dar a palavra ao diretor financeiro, Galdino Santiago, Chico Mendonça ressaltou que a proposta a ser apresentada na AGO não reflete o que a Aspas deseja e sim o que é necessário para continuar com a prestação de serviços básicos existentes e não para a realização de novos projetos, ou para tornar o Pasárgada um condomínio de luxo.

Galdino Santiago iniciou então a apresentação da Prestação de Contas de 2012.

No tema acordos, o diretor explicou que a Aspas fez um trabalho junto ao cartório de Nova Lima para que os imóveis não sejam transferidos sem a anuência da Associação, como forma de tentar controlar as inadimplências que passam dos proprietários às outras pessoas que compram o imóvel sem o conhecimento da dívida. Porém o cartório não aceitou o acordo proposto para brevar a escritura de quem está inadimplente com a Aspas.

Após toda a apresentação das Contas, foi aberto espaço para perguntas.

Com relação à inadimplência, alguns condôminos se expressaram favoráveis a medidas mais efetivas contra os inadimplentes, como apelar para ações judiciais e não ficar só no diálogo. Chico Mendonça esclareceu que a negociação é a primeira medida adotada pela diretoria e que tem apresentado resultados muito positivos, mas as estratégias não param por aí. O que não se consegue com a negociação é que vai para a Justiça. Galdino frisou que na maioria das ações a decisão foi favorável à Aspas.

Após o debate foi realizada a votação:

- **Encaminhamento:** Aprovação das contas da Aspas referentes ao exercício 2012
- **Resultado:** Contas aprovadas por unanimidade pelos 28 condôminos presentes com direito a voto. Não houve votos contra e nem abstenções.

Seguindo a pauta, após a votação, Galdino Santiago passou ao segundo item: a apresentação da proposta de aumento e a política de equalização das mensalidades.

Proposta apresentada pela diretoria da Aspas:

- Que em três anos as mensalidades de lotes sejam equiparadas às das casas, recuperando a cada ano 33% da diferença.

Chico Mendonça ressaltou que os lotes usufruem de todos os benefícios que são oferecidos a todos os moradores e que os serviços contribuem na valorização dos imóveis. Galdino Santiago informou que está previsto por lei federal um reajuste a partir de março de 2013, de 30% a título de periculosidade para a categoria de vigilantes. Isto impactará a folha em R\$8.500.00/mês, ou seja, mais R\$ 85.000,00 no ano de



2013. Ele lembrou ainda que, a partir de janeiro de 2013 a folha de pagamento sofreu um acréscimo de 8,5%, impactando as despesas de pessoal em mais R\$ 57.000,000.

O diretor afirmou que hoje há necessidade de contratação de novos funcionários para compor o quadro da Aspas de forma a prestar os serviços com mais qualidade (2 vigilantes, 2 auxiliares de serviços gerais), o que significará um aumento em mais R\$ 120.000,00 na folha de 2013. Manuel Ambrósio, diretor administrativo, explicou o porquê da necessidade desses novos profissionais: "Estamos trabalhando com o mínimo de funcionários". Ele detalhou como funciona a escala, especialmente das categorias de vigilantes e porteiros, que trabalham no sistema de 12X36 horas, demonstrando que é necessário o mínimo de 24 funcionários na segurança, para cumprir essa escala. A diretora Cláudia ressaltou ainda que a Aspas não aumentou o quadro de funcionários neste último ano e que sim foi feita uma reposição daqueles que saíram e que entre estes, apenas um foi por opção da diretoria.

Após as explicações, Galdino Santiago apresentou então a proposta da Aspas para o aumento da mensalidade. Ele explicou que se forem consideradas as despesas de 2012, a associação tem a necessidade de:

- R\$ 1.248.000,00 (despesas atuais) + 85.000,00 (reajuste de 30% aos vigilantes – Lei Federal) + 57.000,00 (acréscimo de 8,5% feito na folha em Jan/2013) + 120.000,00 (contratação dos novos funcionários)=  
**R\$ 1.510.000,00 (valor necessário para manter os serviços básicos em 2013)**

Casas= X

Lotes= X/2 \* 1,33

(173 casas + 192 lotes) \* 12 = **1.510.000,00**

A partir desses cálculos a Aspas propôs então os seguintes valores para as mensalidades:

**R\$420,00 para casas e R\$280,00 para lotes a partir de 01 de março de 2013 com vencimento em 10 de abril de 2013.**

Após a explanação do diretor financeiro abriu-se para o debate e foram feitas as seguintes colocações:

- Pensar na criação de "cotas" de contribuição com três valores diferentes (mais alto para quem pode contribuir mais, médio, e baixo). Chico Mendonça ponderou que esta é uma proposta muito interessante, porém precisa ser evoluída e hoje não tem como ser adotada, pois não há um universo pagante definido dentro do condomínio.
- Pensar em um reajuste menor para não onerar tanto os custos para os moradores;
- Foi lembrado que já deve ser feito automaticamente o reajuste anual aprovado em Assembleia, todo mês de janeiro tendo como índice o IGPM;
- Aprovar o aumento de R\$450,00 nas mensalidades sendo a metade agora e outra metade no segundo semestre. Galdino Santiago destacou que desta forma haverá déficit de caixa no mês de março;
- Um dos participantes colocou que o orçamento apresentado é resultado da demanda que foi sendo necessária com o crescimento do condomínio. Assim, sugeriu que estes reajustes não sejam previstos somente quando a situação fique deficitária. Sempre que em Assembleia seja decidida



alguma melhoria, junto com ela já seja automaticamente previsto no orçamento o reajuste necessário para que as contas da Associação não fiquem defasadas.

Após intensos debates, passou-se à votação:

1 – **Encaminhamento:** Política de equalização de preços entre lotes e casas – Que em três anos, as mensalidades de lotes sejam equiparadas às das casas, recuperando a cada ano 33% da diferença.  
**Resultado da votação: 27 votos a favor – 1 abstenção. Proposta aprovada.**

2 – **Encaminhamento:** Aumento da mensalidade, conforme proposta da Aspás – de R\$420,00 para casas e R\$280,00 para lotes a partir de 01 de março de 2013 com vencimento em 10 de abril de 2013.  
**Resultado da votação: 26 votos a favor – 1 contra – 1 abstenção. Proposta aprovada.**

Feita a votação, um dos moradores solicitou um espaço para pontuar um problema que está acontecendo com relação aos Correios. Segundo ele, cartas registradas não estão chegando ao Pasárgada. Solicitou que a Associação faça uma correspondência aos Correios, informado sobre este problema e pedindo providências.

A Assembleia foi finalizada

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

Nova Lima, 23 de março de 2013

*Francisco Leopoldo Carvalho de Mendonça*  
**FRANCISCO LEOPOLDO CARVALHO DE MENDONÇA**  
 DIRETOR PRESIDENTE

*Manoel Ambrosio de Oliveira*  
**MANOEL AMBRÓSIO DE OLIVEIRA**  
 DIRETOR ADMINISTRATIVO

*Galdino Santiago de Oliveira*  
**GALDINO SANTIAGO DE OLIVEIRA**  
 DIRETOR FINANCEIRO E CONTABILIDADE



REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS	
Oficial Gustavo Machado de Faria	
Emolumentos Registrado, nesta data:	AV. 16 ao Registro 16049
R\$ 242,42	Livro A96, fls. 75/80v
Rec. III	Nova Lima, 11/04/2013
R\$ 14,54	
TFJ	
R\$ 80,85	
Total	
R\$ 337,81	

Shopping Ponto Verde, Loja 29 - Rodovia MG-20, 2265 - Nova Lima - MG CEP: 34.000-000 Tel: (31) 3581-8381



Certificado lançado em outra via/cópia