



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

Nova Lima, 29 de novembro de 2017

Prezado(a) associado(a),

A diretoria executiva da ASPAS recebeu, no último dia 21 de novembro, um abaixo-assinado de um grupo de associados, solicitando a realização de uma nova Assembleia Geral Extraordinária (AGE) com o objetivo de discutir e deliberar principalmente sobre a concessão do serviço público de saneamento básico à ASPAS, proposta que foi aprovada em assembleia realizada no dia 21 de outubro.

Naquela ocasião, com uma participação expressiva de associados (82 sendo 57 votantes) e decisão por ampla maioria (42 votos favoráveis, 12 contra e 3 abstenções), a assembleia aprovou a proposta de a ASPAS obter, junto ao município de Nova Lima, a concessão para gerir o serviço de saneamento básico do Pasárgada. Esse projeto será viabilizado mediante um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), com anuência do Ministério Público Estadual e homologado judicialmente. A AGE também aprovou a criação de uma comissão permanente de associados para assumir a discussão técnica e comercial para a implantação da gestão da água – ou seja, que empresa seria contratada para colocar o serviço em funcionamento, as obras necessárias, o tipo de tratamento e os custos do projeto.

Em consultas ao advogado da ASPAS, Dr. Rodrigo de Castro, conforme publicados na íntegra neste comunicado, o entendimento é o de que uma nova AGE, como solicitada, não pode ser convocada. O principal argumento é que há claras divergências entre o texto que circulou para os associados, no recolhimento das assinaturas, e o requerimento entregue à ASPAS. Os associados assinaram uma solicitação com cabeçalho diferente daquela que chegou à diretoria da ASPAS o que, segundo o parecer jurídico, inviabiliza a realização de uma nova assembleia, visto “que é imprescindível haver coerência” entre as duas versões.

Além disso, o documento entregue à ASPAS, acompanhando o abaixo-assinado, e que faz o requerimento de uma nova AGE, é **apócrifo**. Não há assinatura de um representante do grupo, capaz de indicar a autoria do documento.

Outro aspecto que inviabiliza a convocação dessa nova AGE, segundo parecer do Dr. Rodrigo de Castro, diz respeito às assinaturas digitalizadas, que foram entregues à ASPAS. De acordo com o advogado, “a assinatura deverá ser original, não se admi-



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

tindo cópia digitalizada”. O abaixo-assinado só tem validade, portanto, se composto acompanhado de assinaturas originais, do contrário, o documento perde seu necessário caráter formal. Considerando, assim, inválidas as assinaturas digitalizadas e excluindo-se 04 (quatro) assinantes que estão em débito com a ASPAS por mais de 30 dias, o número mínimo necessário de associados não foi atingido.

Todos esses motivos, no entendimento do advogado, o qual fica acolhido pela diretoria da ASPAS, ferem o Estatuto Social da associação, no artigo 24, que autoriza a convocação de uma nova assembleia por um quinto dos associados com direito de voto, desde que esses “apresentem um pedido formal, fundamentado e com conteúdo específico da pauta pretendida”. Portanto, o requerimento em questão foi indeferido.

De todo modo, embora inviabilizada a convocação de uma nova AGE, está mantido o convite a todos os associados para a reunião aberta, a se realizar neste sábado, 02 de dezembro, às 9h em primeira chamada e 9h30, em segunda, na sede da associação, para uma nova rodada de discussão sobre a concessão **à ASPAS** e outras temáticas que se fizerem necessárias, sem, contudo, retrocedermos em relação ao que foi legítima e democraticamente decidido na AGE de 21 de outubro último.

No entanto, apenas para que não parem dúvidas sobre a decisão da diretoria de indeferir o requerimento de uma nova AGE, e para apreciação da comunidade, seguem, primeiramente, a cópia da versão que circulou para o recolhimento das assinaturas e, na sequência, a versão do documento entregue à ASPAS:



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

DIRETORIA EXECUTIVA DA

ASPAS – ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

Os associados adimplentes abaixo assinados solicitam a convocação imediata de ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINARIA de acordo com o Parágrafo único da Seção II do Estatuto vigente -

§ Único do Artigo 24: A assembléia geral deverá também ser convocada a pedido de associados que representem no mínimo 1/5 (um quinto) do corpo social com direito a voto e que apresentem pedido formal, fundamentado e com conteúdo específico da pauta pretendida.

A Assembléia terá o objetivo de discutir e deliberar à CONCESSÃO Do Serviço Público de Saneamento Básico à ASPAS .

Os assuntos a serem abordados são:

- 1) Esclarecimento sobre o que está sendo acordado com a FFR e a PNL (TAC);
- 2) Justificativa da Diretoria da opção de assumir a CONCESSÃO de Saneamento Básico e não somente a administração do sistema;
- 3) Solicitar apresentação de outros orçamentos de outras empresas sobre a administração, distribuição e investimentos para atender demanda de água do Pasárgada.

Assinado Proprietários de Pasárgada

Nova Lima, 21 de novembro de 2017

A
DIRETORIA EXECUTIVA DA ASPAS
ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

- Considerando que foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) em 21/10/2017, cuja pauta foi 1- "Intertravado", 2- "Água" e 3- "Apresentação de resultados";
- Considerando que o item 1- Intertravado, embora colocado na pauta de forma vaga, já fora objeto de ampla discussão, tratou unicamente da aprovação da continuidade das obras nos locais definidos pelos votantes, permitindo seu completo e fácil entendimento pelos presentes;
- Considerando que, de forma diferente, o item 2- Água, também colocado na pauta de maneira vaga, sem definir com clareza o que seria tratado nessa AGE com relação a essa questão, e mais, que ainda não fora tratado oficialmente em momentos anteriores, somente ao chegar na assembleia os presentes souberam que seria apresentada, ali, uma proposta para a solução das falhas de distribuição de água em Pasárgada;
- Considerando que a Diretoria Executiva apresentou proposta de uma única empresa, sob alegação de que outras não se interessaram pelo trabalho, sem, contudo, citar as razões que as levaram a declinarem da apresentação da proposta;
- Considerando que a solução apresentada, em função de seu custo e complexidade técnica, carece de um mínimo de estudo para a decisão dos associados, leigos que são na matéria exposta, antes de ser aceita ou rejeitada em uma assembleia;
- Considerando que os altos custos envolvidos não foram explicitados com clareza deixando uma grande parte de associados extremamente preocupados com os desdobramentos financeiros da solução proposta;
- Considerando que, embora vários associados encontrem-se extremamente prejudicados pela falta de água em suas residências, o que realmente demanda urgência na solução do problema, isso não significa que queriam solucioná-lo de forma precipitada – sem a prudência necessária em assunto de tamanha importância – ou que possa prejudicar ainda mais a comunidade;
- Considerando que o tempo necessário para análise da solução não foi permitido pela diretoria, que, ao contrário, conduziu os associados – desesperados por uma solução urgente – para uma decisão imediata, que foi votada e aprovada pela maioria dos presentes, seduzidos por uma única solução;
- Considerando que, durante a AGE não foi dado, aos que discordavam da votação imediata do assunto, tempo similar ao concedido aos que defenderam a proposta, para que tentassem convencer os demais do risco a que estavam sujeitos ao aprovar os assuntos "a toque de caixa", sem um melhor aprofundamento da questão.
- Considerando que sequer a minuta de um eventual contrato a ser assinado com a empresa escolhida – em um certame sem concorrentes – foi apresentada aos associados presentes na age, equivalendo a aprovação forçada da proposta a um "cheque em branco" sem limites financeiros, inclusive referentes a multas por descumprimento de contrato, cujo valor é desconhecido dos associados;
- Considerando que a proposta envolve não apenas a execução de obras de alto custo a serem bancadas pelos associados, mas também a solicitação à PMNL da concessão para o serviço de saneamento básico em Pasárgada, o que não é uma decisão passível de ser tomada em apenas duas horas de exposição, sob pena de comprometer financeiramente a ASPAS num futuro próximo, haja vista a elevadíssima inadimplência atual;
- Considerando que um possível TAC, cujo teor não foi apresentado à comunidade, está sendo tratado entre a ASPAS e o empreendedor, que, ao assumir parte desses custos, poderia reduzir o desembolso dos associados para o investimento, mas que traz consigo a perspectiva de que estaria liberando em definitivo o empreendedor de suas obrigações para com a aprovação definitiva do empreendimento junto à PMNL;

Considerando que a única empresa que apresentou proposta para a realização dos estudos cobrou da ASPAS pelo trabalho de elaboração da proposta (a pretexto de análises de água, como consta no balancete da PACTO) e, portanto, tal trabalho tem de estar à disposição dos associados para consulta, o que não ocorreu, tendo sido apenas apresentada na tela de forma rápida e superficial, no momento da assembleia, sem ter sido dado o tempo necessário para as pessoas exporem suas dúvidas e questionamentos;

Considerando que a definição legal de saneamento básico constante do Decreto Federal n. 7.217, de 21/06/2010, art. 2o., inciso XI:

XI : Serviços públicos de saneamento básico: conjunto dos serviços públicos de manejo de resíduos sólidos, de limpeza urbana, de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de drenagem e manejo de águas pluviais, bem como infraestruturas destinadas exclusivamente a cada um destes serviços;

inclui, POR LEI, a infraestrutura completa para cada uma das atividades que o constituem, tornando a concessão pretendida pela Diretoria Executiva um empreendimento e uma responsabilidade insuportáveis para uma associação do porte da ASPAS

Considerando que a ata da AGE realizada em 21/10/2017 também não se encontra, até a presente data, à disposição dos associados para conhecimento e assinatura;

Os abaixo assinados, associados adimplentes da ASPAS, de acordo com o Parágrafo Único do Artigo 24 do Estatuto Social, *in verbis*:

“A assembleia geral deverá também ser convocada a pedido de associados que representem, no mínimo, 1/5 (um quinto) do corpo social com direito a voto e que apresentem pedido formal, fundamentado e com conteúdo específico da pauta pretendida.”

vêm requerer a convocação de Assembleia Geral Extraordinária, a se realizar no prazo de 10 dias a contar de hoje, 21/11/2017, com a seguinte pauta:

- 1 – Apresentação da minuta do TAC a ser proposto pela ASPAS e pelo empreendedor junto à justiça;**
- 2 – Apresentação das contrarrazões para a revisão da decisão da assembleia anterior em relação à solicitação, pela ASPAS, da concessão do serviço de saneamento básico no Pasárgada;**
- 3 – Apresentação de proposta alternativa para a gestão da água no Pasárgada, em substituição à Concessão de Serviço Público de Saneamento Básico.**
- 4 – Solicitação de orçamentos de outras empresas a partir de carta-convite com o escopo definido para investimentos, administração, tratamento e distribuição de água para atender a demanda do Pasárgada;**
- 5 – Definição de prazos para a realização e apresentação dos trabalhos da comissão a ser formada para estudar a questão da água no Pasárgada.**

Anexo: 21 folhas com exposição de motivos e 74 assinaturas



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

Também para melhor compreensão do motivo pelo qual uma nova assembleia **não foi** autorizada, seguem os pareceres jurídicos.

Na primeira consulta, o advogado afirma:

Prezada Dr^a Flávia,

Entendo que é imprescindível haver coerência entre a motivação apresentada aos associados para que subscrevessem o pedido de AGE, bem como o pedido propriamente apresentado à diretoria da ASPAS.

Com efeito, o fato de um associado ter aderido à referida lista nos leva a interpretar que a aquiescência se deu pelo motivo exposto no cabeçalho, razão pela qual o objeto de eventual AGE deve limitar-se àquele pedido subscrito pelos associados.

Com relação às assinaturas, entendo que o próprio Estatuto Social exige certa formalidade por ocasião do exercício dos direitos pelos associados, tanto que para fins de representação em assembleia determina que essa seja feita mediante apresentação de instrumento de procuração com firma reconhecida.

Creio que esse rigor (exigência de firma reconhecida) não precisa se aplicar ao pedido de instauração de AGE, contudo, há que se respaldar a diretoria com um mínimo de segurança, sob pena de ser realizada AGE sem que o requisito formal seja observado, a saber o p.u. do art. 24 do Estatuto Social.

Consultado sobre o alcance de seu parecer acerca das assinaturas, Dr. Rodrigo continua:

Entendo que o pedido de convocação para a realização de AGE não necessita do mesmo rigor exigido para fins de representação de associado (procuração com firma reconhecida).

Isso significa que, na minha opinião, não é razoável exigir o reconhecimento de firma das assinaturas apostas no requerimento de convocação de AGE, contudo, essa relativização não implica em completo abandono de um mínimo de segurança para a diretoria, ou seja, a assinatura deverá ser original, não se admitindo cópia digitalizada.

Para aqueles associados que não puderem exercer o direito de convocação de AGE, mas ainda sim o deseje fazê-lo, o correto é a constituição de procurador mediante instrumento próprio, com firma reconhecida.

À disposição para demais esclarecimentos.

Atenciosamente,



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

Rodrigo de Castro Lucas

Rodrigo Lucas e Sérgio Mendes Sociedade de Advogados

Mesmo que o documento apresentado à ASPAS não contenha as formalidades para autorizar uma nova AGE, são necessários, por oportuno, alguns contrapontos aos “considerandos” dele constantes, a saber:

Com relação ao tópico, a pauta água “*não fora tratada oficialmente em momentos anteriores, somente ao chegar na assembleia os presentes souberam que seria apresentada, ali, uma proposta para a solução das falhas de distribuição de água em Pasárgada*”, a ASPAS esclarece que:

O assunto foi debatido nas redes sociais e em todas as edições de outubro do ASPAS Informa, boletim oficial da associação. Nas semanas que antecederam a AGE do dia 21/10, nos dias 06, 13 e 20/10, várias notas do informativo abordaram a pauta sendo que no dia 06 houve, inclusive, uma edição específica sobre o abastecimento de água do Pasárgada.

Também é importante frisar que, na véspera da AGE, em 20 de outubro, os associados receberam um comunicado por e-mail, no qual a diretoria destacava alguns pontos relacionados ao abastecimento, inclusive a possibilidade dele ser feito por uma empresa terceirizada, com a intenção de que a comunidade chegasse à reunião inteirada sobre a temática. Na mensagem, a diretora Flávia Stortini afirma: **“A atual diretoria da ASPAS vê como solução para os problemas relacionados à água a profissionalização da gestão do abastecimento de água potável, através de uma empresa terceirizada, sem que a associação perca o controle da atividade. Acredita que dessa maneira poderá resolver também a questão da inadimplência e dar o primeiro passo para que o Pasárgada venha a se tornar um loteamento fechado. A empresa e sua proposta serão apresentadas na próxima AGE, neste sábado, 21 de outubro. Seu comparecimento para discussão e decisão é de enorme importância, já que qualquer proposta só será efetivada com a anuência da maioria dos associados presentes”**.

Nesse mesmo comunicado, foram incluídos *links* para acesso a laudos técnicos, encomendados pela ASPAS, sobre a qualidade dos mananciais superficiais do Pasárgada. Vale registrar que tal comunicado foi encaminhado aos endereços eletrônicos de 469 associados, mas apenas 128 (27,3%) acessaram o material e somente 7 clicaram nos laudos técnicos.

No tocante ao tópico “*a Diretoria Executiva apresentou a proposta de uma única*”



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

empresa, sob alegação de que outras não se interessaram pelo trabalho, sem, contudo, citar as razões que as levaram a declinarem da apresentação da proposta”, a Aspasp esclarece que:

Segundo registrado em ata da assembleia do dia 21 de outubro, não foram as empresas que declinaram do trabalho; elas foram convidadas a apresentar suas propostas dentro do escopo de serviços pretendidos pela ASPAS, mas não atenderam às demandas definidas, a exemplo de execução de análise do ambiente de Pasárgada sob risco próprio:

“A assembleia continua, com a Sra. Flávia Stortini apresentando as empresas que foram convidadas para fazer orçamentos para o serviço de água do Pasárgada: Acquasalles, Hidro.TR e Contrata. As empresas foram sondadas se apresentariam responsabilidade técnica pelos serviços, reforma dos reservatórios, adequação da tubulação, construção de três estações de tratamento, tratamento da água e controle dos hidrômetros. A diretora explica que a Contrata foi a única que se comprometeu a fazer todos esses serviços e que é uma empresa que já foi sondada para trabalhar no Pasárgada durante a gestão de Rita Mundim”.

Em relação ao tópico *“considerando que os altos custos envolvidos não foram explicitados com clareza deixando uma grande parte de associados extremamente preocupados com os desdobramentos financeiros da solução proposta”, a Aspasp informa que:*

Durante a assembleia foram apresentados, em diferentes momentos, os valores que poderiam vir a ser cobrados caso a água fique sob a incumbência de uma empresa. A diretoria explicou detalhadamente a vantagem de ser, a ASPAS, concessionária de serviço público de abastecimento, podendo ser fator de redução da inadimplência e possibilitando o rateio dos custos do novo sistema de água por mais moradores, inclusive os do Pasárgada 2 e Pasárgada FFR Empreendimentos. Diversas vezes foi reiterado que nenhum contrato seria firmado sem a anuência de uma comissão permanente de associados, como dito, a ser criada para assumir o processo de implantação do sistema de gestão da água, começando pelo estudo e discussão de propostas comerciais até a implantação total do tratamento:

Foi esclarecido como a Contrata, empresa que fez o diagnóstico do Pasárgada, compôs o preço do metro cúbico, de modo a ter uma expectativa de custos da água no futuro. Foi previsto um valor para as obras de adequação do atual sistema e um valor pelo consumo da **água tratada**, este de R\$ 6,03 o metro cúbico. Também consta na



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

ata: “A Sra Flávia Stortini explica que a ASPAS está caminhando nas negociações com o Sr Francisco (FFR) para fazer o TAC; informa que no último contato o empreendedor foi acessível a algumas ações. Sendo feito o acordo, afirma que vai sobrar para a Aspas arcar com uma parte menor do investimento”.

A ASPAS aproveita para informar que outros detalhes dessa negociação com a FFR serão apresentados na reunião aberta do próximo sábado.

Ainda sobre essa questão, na assembleia, a diretora destacou que a ASPAS, enquanto concessionária, poderá distribuir os custos para todos os proprietários de Pasárgada, não só os associados. Na pior hipótese, caso não seja fechado o TAC, o custo do investimento em infraestrutura seria, dentro da proposta da Contrata, de R\$1.590,46 para cada um dos proprietários de imóveis em Pasárgada. Por fim, consta na ata: *“Se o empreendedor formalizar o TAC, o que previamente já concordou, chega-se ao valor individual de R\$ 584,91. A Comissão da Água dará o refinamento ao projeto. No dia de hoje apenas decidiremos se a ASPAS tentará ou não ser concessionária do serviço público”.*

Diante do tópico *“considerando que a ata da AGE realizada em 21/10/2017 também não se encontra, até a presente data, à disposição dos associados para conhecimento e assinatura”*, a ASPAS informa que:

A ata encontra-se no cartório de registro de documentos de Nova Lima para que seja registrada e, assim, tenha fé pública. O serviço leva, em média, 30 dias, o que sugere que o documento esteja **à disposição para consulta** em meados de dezembro. O protocolo do cartório está à disposição na secretaria da ASPAS. Não existe necessidade de assinatura dos associados nas atas de assembleias. Eles assinaram a lista de presença da AGE.

No entanto, no ASPAS Informa de 10 de novembro, cuja edição pode ser acessada pelo site da associação, há um resumo de tudo o que foi deliberado na assembleia.

Por fim, a ASPAS reforça que muitos associados que compuseram o abaixo-assinado sequer participaram da AGE do dia 21/10, possivelmente comprometendo-se com um movimento sem tomar ciência da proposta da associação e do que fora aprovado, embora as informações da diretoria tenham sido divulgadas recorrentemente. Mesmo assim, as dúvidas são naturais e a ASPAS está à disposição dos associados para res-



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

pondê-las, como fará na reunião aberta do próximo dia 02/12, e também pelo e-mail comunicacao@pasargada.etc.br

Reafirmamos nosso desejo de, juntos, respeitando o espírito democrático de uma associação, construirmos a melhor solução para o sistema de água do Pasárgada!

Atenciosamente,

Flávia Stortini de Souza Cruz – Diretora-presidente da ASPAS
ASPAS | Associação dos Proprietários de Pasárgada