



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Aspas – 06/05/2017

Aos seis dias do mês de maio de 2017, às 9h, foi feita a primeira chamada para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Aspas com seus associados, na sede da associação, na Avenida Manuel Bandeira, 2150 – Pasárgada. A diretora presidente da Aspas, Flávia Stortini de Souza Cruz, abriu a assembléia em segunda chamada, às 9h20, convidando as 31 pessoas presentes para o início da reunião.

A diretora presidente da Aspas, Flavia Stortini, inicia a assembleia com a primeira pauta – prestação de contas do ano de 2016 - explicando que, segundo o estatuto, a apresentação das contas de 2016 deveria ter ocorrido em março. No entanto, foi adiada para maio para não atropelar os trabalhos de uma comissão de moradores que atuou entre março e abril, estudando as contas e os custos da Aspas. Foi explicado, também, que houve um atraso da contabilidade na entrega do balancete ao Conselho Fiscal da Aspas, o que dificultou a finalização de um parecer. Em seguida, a Sra. Flavia Stortini cedeu a palavra ao Sr. Manoel Ambrósio, presidente do Conselho Fiscal.

Sr. Manoel Ambrósio explica que foi avisado que o balancete estava pronto em 28 de abril, mas em função de uma viagem só pôde pegar o material no dia 04 de maio. O Conselho Fiscal fez uma reunião, mas concluiu que não havia condições de emitir um parecer, por esse motivo, pede um prazo de 30 dias para elaborar o julgamento das contas de 2016.

Sra Flavia Stortini explica que, como a assembleia já estava convocada, ela foi mantida para apresentação das contas. Entre 30 e 45 dias será convocada uma nova assembleia para apresentação do parecer do Conselho Fiscal e votação ou não das contas de 2016, além de discussão da gestão da água no Pasárgada.

É explicado que o tema água era pauta da assembleia, mas será discutida posteriormente por causa do adiamento de uma reunião com o Ministério Público e advocacia do geral do município, além do pedido de alguns associados.

Em seguida, a Sra Flavia Storni informa que a diretoria vai apresentar aos associados, os dados das contas de 2016 - acordos, unidades pagantes, receitas e despesas geradas, detalhamento das despesas de pessoal e evolução do saldo dos fundos da Aspas – e, ao final, discutirá alguns aspectos sobre a inadimplência no pagamento do condomínio.

Sra Flávia Stortini inicia a apresentação, em power point, da prestação de contas de 2016, pela arrecadação de 2016. Mostra que, por convencimento (buscando conversar, chamando pessoalmente, ligando para os proprietários, mandando cartas e fazendo divulgação dos serviços



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

prestados pela Aspaspas), 28 acordos foram fechados, um não foi cumprido por decisão judicial, ficando um processo perdido. Dentre os acordos, 15 proprietários voltaram a dever o condomínio. Em 2017 a Aspaspas continua chamando as pessoas para acordos, com duas estratégias, uma para aqueles que não são devedores contumazes, e outra para aqueles têm como conceito o não-pagamento do condomínio.

Há a explicação de que, entre junho, junho e agosto de 2016 houve um *boom* de acordos, que foram fechados depois da assembleia de abril, quando foi aprovada a negociação antes que a Aspaspas tivesse que partir para medidas mais extremas.

Os *slides* continuam sendo mostrados, com a diretora-presidente explicando que em dezembro quase não houve acordos, e a Aspaspas sentiu uma diminuição de receita, em função também do próprio ano de 2016, que foi difícil para todos.

São mostradas as unidades pagantes ao longo do ano de 2016 (355,5 em média), destacando que em dezembro de 2016 houve uma redução dos proprietários pagantes, com uma recuperação em janeiro de 2017, mas já com a existência de uma inadimplência alta.

Na sequência, são apresentados os slides de receitas da Aspaspas, com a sra Flavia Stortini explicando que os valores arrecadados vêm quase que exclusivamente das taxas de rateio, eventualmente de acordos e vendas de serviços (van e lixo reciclável). Dentro dessa arrecadação mensal, há um valor destinado ao custeio corrente, e há a porcentagem de 5% que é destinada para o fundo de reserva e a taxa de calçamento (R\$120,00 em 2016 e R\$135,00 em 2017). Ainda dentro da arrecadação mensal, há o valor de R\$ 2.816,44 reservado para o provimento do trabalho.

A diretora mostra a distribuição da receita ao longo do ano de 2016, destacando que as despesas correntes são pagas com o que é arrecadado com as taxas, acordos, a transferência de fundos ou de poupança para a conta corrente, reembolsos (como, por exemplo, devoluções de taxas pagas a mais), caixa fixo (que existia até o fim de 2016, proveniente de movimentação de passagem e não existe mais em 2017) e outras receitas (vindas de doações de empresas ou instituições). Também é apontado que em dezembro de 2016 houve um aumento da receita, apesar de menos arrecadação, em função de transferência de taxas de fundo de reserva para conta corrente para custear o décimo-terceiro salário.

Na sequência são apresentadas as despesas ordinárias de 2016, com a diretora explicando que nesse quesito houve impactos, com a realização de duas rescisões trabalhistas, sendo uma de grande valor, mas necessária para a diminuição das despesas administrativas. É destacado que em 2016 a Aspaspas deu um grande enfoque para a redução de despesas administrativas, diminuindo valor da van, o pagamento da ACH (Associação dos Condomínios Horizontais), as despesas com água potável nas portarias e administração (que foram substituídos pelo aluguel de



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

filtros que tratam a água), os custos com a profissional de comunicação (redução do valor pago à jornalista), custos com a realização das assembleias (já que havia despesas extras como o aluguel de equipamento de projeção). Para diminuir gastos, a Aspás adquiriu um equipamento de data-show em 2016, que está sendo pago parceladamente em 2017.

A diretora explica que a Aspás conseguiu reduzir as despesas com o funcionamento do administrativo em 24 mil reais, em média. Mas, como vem sendo apontado pela comissão de moradores, é preciso reduzir ainda mais as despesas e aumentar a arrecadação. Uma das opções que vem sendo discutidas seria reduzir os custos com a van, que gera uma despesa em torno de 4-5 mil reais, o que poderia ser minimizado se o serviço fosse terceirizado.

A seguir, a sra Flávia Stortini esclarece que as maiores despesas de 2016 foram com pessoal, (encargos sociais, treinamentos, direitos sociais, salários diretos e indiretos, licenças). Destaca que esses gastos somam 80% das despesas da Aspás.

Explica, ainda, despesas com manutenção e conservação e as relacionadas ao administrativo-expediente (que engloba tudo o que não se refere às despesas de pessoal, tarefas públicas e de infraestrutura). A diretora destaca que a Aspás fez, em conjunto com a administradora Pacto, um aprimoramento do balancete referente às despesas do administrativo-expediente, para que os gastos fossem classificados por siglas (Pessoal ou Infraestrutura, Comunicação, Administrativo e Segurança) e, dessa forma, se apresentassem de maneira mais objetiva.

Na sequência, a diretora lembra que Aspás ainda não havia tido um gasto direto com o Meio Ambiente, até o fim de 2016 e início de 2017, quando a associação recebeu uma denúncia do Ministério Público por causa da portaria nova, e foi intimada a recuperar a área que foi devastada, com plantio de mudas - compradas e doadas por parceiros.

Sra Flávia Stortini segue explicando que as despesas fixas de maior monta da Aspás são a Pacto, a ACH (que teve o valor de pagamento negociado e reduzido), a contabilidade e a van. Mostra e faz circular entre aos associados o novo balancete, com a discriminação mais objetiva dos gastos.

A seguir, é demonstrado que dentro das despesas administrativas da Aspás houve redução com custos do site, internet e de sistema manutenção computadores; os quatro grandes impactos nos custos da Aspás são: van, ACH, Pacto e contabilidade. É destacado e endossado pelo associado Alfredo Veiga que foi importante discriminar para cada diretoria os gastos de suas áreas.

A diretora comenta que em março, abril e maio de 2016, houve um impacto grande de despesas em função da demissão e do acerto de um funcionário no valor de 40 mil reais. A associação fez um corte de pessoal do administrativo de cinco para dois funcionários, mas em contrapartida aumentou o número de vigilantes, admitindo cinco novos seguranças.

Sra Flavia Stortini reforça que houve um investimento importante da Aspás em vigilância e, caso o setor não estivesse bem preparado, o Pasárgada poderia ter sofrido impactos negativos em duas



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

circunstâncias, pelo menos. Em um, houve um roubo de carro em Macacos, com passagem pela portaria do Pasárgada, e os seguranças anotaram a placa e fizeram contato por rádio de comunicação com a polícia, contribuindo para que os culpados fossem presos em Itabirito. Em um segundo caso, foram descobertos pela vigilância do condomínio, dois operários trabalhando em obras no Pasárgada com ficha na polícia, respondendo a processo criminal.

A diretora fala, também, do grande impacto nas despesas de dezembro de 2016, para pagamento da última parcela do décimo-terceiro salário dos funcionários. Apresenta-se a redução do quadro de empregados de 36 para 33 funcionários, com redução de salários por volta de 30 mil reais.

Sobre Fundos e Contas Poupança, a diretora explica que há dois fundos de reserva e três contas poupança. O fundo de reserva, criado em Assembleia de 2006, foi instituído para cobrir despesas eventuais e, naquela época, não foi determinado o destino certo dos recursos. Em reunião de diretores, em 2012, obteve-se essa informação, mas não o documento, visto que o livro de atas de 2012 desapareceu. O então funcionário Reiler ajudou nas buscas de informações sobre o fundo de reservas e apurou que, em meados de 2012, diretoria designou o fundo de reservas para pagamento do décimo-terceiro salário. Em 2017, a Aspas verá como será tratado isso, visto que o estudo da comissão de moradores apurou que essa destinação não é a ideal. Sobre o assunto, o associado Ricardo Pinheiro faz considerações sobre o melhor funcionamento do fundo reserva e outros associados debatem a necessidade de mudança desse fundo da poupança para outro tipo de investimento. A Sra Flávia Stortini ressalta que será feito um estudo, em parceria com a comissão de moradores, sobre a melhor opção para o caso, dizendo que a previsão é de que em 20 meses poderá se recompor o fundo, caso ele não seja destinado ao pagamento do décimo-terceiro.

Em seguida, a diretoria fala que em 2016 foi depositado erroneamente os valores que deveriam ser da poupança/provisão do trabalho na conta de poupança/fundo de reserva

A Sra Flávia Stortini cita, então, o fundo de obras, que está em poupança porque é movimentado mensalmente, e a conta evento social, que praticamente não teve movimentação porque todas as festas realizadas tiveram saldo negativo, com os diretores optando por arcar com os prejuízos. Os associados, entre eles, Rita Mundim e Jacqueline Carvalho, discutem com a diretora os critérios para realização de festas.

Passa-se, então, à apresentação da conta poupança/segurança, criada a partir de uma autorização dos associados, em assembleia. Os valores depositados nesse fundo foram obtidos com a venda de um veículo e de motos da Aspas, que passou a adotar o aluguel de veículos, gerando redução de custos para associação. Essa aplicação só pode ser destinada para assuntos relativos à segurança, conforme determinação da assembleia.



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

A diretora-presidente, em seguida, faz uma apresentação de como os fundos da associação vêm se movimentando, informando que o fundo de reserva tem um saldo formal de R\$ 4.562,02. No entanto, no balancete aparece um valor diferenciado, em função do depósito errado, relatado anteriormente. A Sra Flavia Stortini propõe, votar em assembleia, a recomposição de uma parte desse fundo e levar o restante para a provisão do trabalho, ajustando essa conta. O associado Ricardo Pinheiro afirma que há um descompasso entre os valores reais do fundo e o saldo que aparece nos balancetes, devido ao lançamento de dados em dias diferentes. A diretora-presidente então explica como a Pacto gera o balancete.

A diretora-presidente, a seguir, fala sobre o fundo de obras, o que foi recebido em janeiro de 2016, a arrecadação durante o ano, e do erro da Pacto que, em dezembro, ainda emitia a taxa de calçamento no valor de R\$120 quando deveria ser de R\$135. Ao final é apresentado o valor arrecadado em 2016 para as obras do intertravado. Em seguida, os associados debatem sobre o fundo de reserva.

Na sequência, a Sra Flavia Stortini apresenta o demonstrativo das poupanças/provisão do trabalho em 2016, não a situação real, visto que os recursos estão depositados no fundo de reservas. É alertado que o valor deveria ser para pagamento do décimo-terceiro, mas vem cobrindo demissões. São mostrados os valores gastos com demissão em 2016, um déficit que foi absorvido pelo caixa corrente. Mas em três meses do não-pagamento do funcionário Reiler, demitido, já foi recuperado o saldo de R\$ 44 mil.

Encerra-se a apresentação das contas, informando que o Conselho Fiscal irá avaliar os dados.

Na sequência, a diretora entra na pauta inadimplência, informando que em 2016 houve um aumento expressivo do número de associados que não arcam com as taxas. Os associados, entre eles, Rita Mundim, Virgínia Braga e Alfredo Veiga, debatem sobre a situação.

Sra Flavia Stortini fala dos critérios da Pacto para contabilizar o número de inadimplentes. A associada Rita Mundim questiona os números da inadimplência enviados pela administradora, afirmando que há 45% de associados que não pagam as taxas.

A diretora-presidente, então, apresenta o dr Rodrigo, advogado que assiste a Aspas. Ele expõe para os presentes que a inadimplência se acentuou depois da decisão do Superior Tribunal de Justiça, proibindo cobrança de moradores que não fazem parte de uma associação voluntariamente. Também informa que, na comarca de Nova Lima, o Tribunal de Justiça do estado de Minas Gerais sempre autorizava a cobrança indistinta de taxas como as praticadas pela Aspas, mas o morador do Pasárgada, sr Jorge de Vasconcelos de Brito, vem divulgando que ele se livrou dessa cobrança. Essa decisão, segundo o advogado, porém, nunca o eximiu do pagamento, o que houve é que o procedimento (emitir o boleto e executar a pessoa) estava errado e por isso não poderia haver ação executiva. O que ocorreu foi um procedimento



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

equivocado por parte da Aspás, ressalta dr. Rodrigo. A decisão do caso foi para o STF, informa o advogado, acrescentando que esse tipo de caso – cobrança de taxas de associação de moradores – hoje se enquadra em um procedimento chamado de “repercussão geral”, aquele é de interesse coletivo e merece ser refletido. Foi apresentado parecer do ministro Rodrigo Janot, informa dr. Rodrigo, sobre o caso, defendendo que antes de ser uma obrigação legal pagar o condomínio de uma associação de moradores, é uma obrigação moral. O advogado informa que a Aspás vai trabalhar por essa via, mudando o procedimento, e sugere a realização de um laudo mostrando os investimentos do Pasárgada, quanto custava um imóvel antes e depois dos trabalhos da associação, ressaltando que a valorização dos imóveis do condomínio foi acima do valor de mercado. Dr. Rodrigo lembra, ainda, que a inadimplência alta é consequência da crise econômica vivida atualmente pelo país.

Nesse momento, a associada Rita Mundim afirma que a Aspás não vem fazendo esforço de diminuir custos administrativos, e somente recentemente foi autorizada a constituição de uma comissão de moradores para checar as contas da associação.

O advogado retoma a palavra e explica que a Aspás tentou a via do diálogo com os inadimplentes antes de partir para as ações judiciais. Fala, em seguida, sobre a criação da associação alternativa, presidida pelo Sr Jorge, fundador da Aspás.

Nesse momento, os associados questionam sobre cobrança dos inadimplentes e a diretora-presidente Flavia Stortini esclarece que durante todo o ano a associação vem mandando cartas pedindo a volta dos pagamentos e emitindo boletos, com exceção de um caso de morador inadimplente que notificou a Pacto e por isso não pode receber boleto, com pena de que haja acusação de danos morais.

A diretora dá um panorama do perfil dos inadimplentes, destacando aqueles que se dizem não-associados, o que inviabiliza a cobrança pela Aspás já que esses alegam que não assinaram nenhum documento formal se declarando associados. Por outro lado, aqueles que aderiram tacitamente e pararam de pagar podem ser cobrados. Nesse momento é explanado o objetivo da Aspás de tentar diminuir a inadimplência, notificando os donos de imóveis que tentam vender suas posses no Pasárgada, fazendo propaganda dos benefícios implantados pela associação, tais como segurança e condomínio fechado. A diretora também fala do projeto da associação em parceria com as imobiliárias definindo que todos os novos imóveis terão, no contrato de compra e venda, um termo tratando da existência da Aspás. E se for viável tal procedimento, tal cláusula também poderia ser incluída em todos os registros de imóveis de associados que moram no Pasárgada.

A associada Maria Alice questiona de onde está vindo a inadimplência e a associada Rita Mundim sugere que o problema reside no aumento da inadimplência das casas e daqueles que não



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

podem ser cobrados, passados cinco anos. Há também moradores e associados antigos que pararam de pagar, segundo avaliação da associada, pelo aumento da cobrança da taxa de intertravado. Existem, ainda, aqueles, segundo impressão da associada, que se se aproveitam do benefício de 50% de desconto concedido pela Aspas.

Os associados passam a discutir, então, alternativas para conter a inadimplência. O associado Conrado afirma que não tem como pagar e a associada Jussara levanta a questão da cobrança do condomínio dos lotes contíguos. A associada Heloísa, que possui lote e parou de pagar, questiona o fato de ter recebido uma advertência da associação de enriquecimento ilícito. Já o associado Paulo, questiona se não é possível adiar a taxa de intertravado. O associado Alfredo Veiga diz que redução das taxas dos lotes vai impactar enormemente o caixa da Aspas. A associada Rita Mundim coloca uma proposta para conter a inadimplência a ser revista em seis meses. O associado Ricardo Pinheiro coloca a ideia de se institucionalizar a comissão de moradores de acompanhamento de custos.

A diretora-presidente Flavia Stortini expõe que a Aspas, no momento, não tem diretor administrativo e nem financeiro e convida os associados Ricardo Pinheiro e Alfredo Veigas para compor a diretoria, se a assembleia acatar. O associado Ricardo Pinheiro expõe que gostaria que a sua entrada na diretoria seja pensada em outra assembleia. Nesse momento, a diretora de infraestrutura, Cristiane Brant, afirma que é impossível atender as necessidades da Aspas com a diretoria desfacalda. Também não é possível resolver as demandas colocadas pelo grupo de whatsapp “União pela portaria” e que os pedidos devem ser pedidos feitos formalmente à Aspas. Nesse momento, os diretores discutem com os associados Rita Mundim e Alfredo Veigas sobre os critérios para cobrança daqueles que estão inadimplentes.

A associada Jacqueline Carvalho, então, pede a participação de todos em assembleia, pois a colaboração de toda a comunidade é essencial.

Em seguida, a presidente Flávia Stortini apresenta os indicativos de votação, começando pela sugestão de uma campanha contra a inadimplência com critérios sugeridos pela associada Rita Mundim..

Primeira votação: De junho a novembro de 2017, proprietários (as) de lotes que estiverem adimplentes e efetuarem o pagamento em dia das taxas mensais correntes do período, estarão automaticamente quitando essa taxa do mês corrente e um boleto do mesmo mês de 2018, ou seja, terão 50% de desconto em cada taxa mensal paga. Os (as) proprietários (as) de lotes inadimplentes que efetuarem o pagamento em dia das taxas mensais correntes de julho a dezembro de 2017 estarão automaticamente quitando a taxa do mês corrente e um boleto em atraso, ou seja, terão 50% de desconto em cada taxa mensal paga, durante a vigência da campanha promocional. Já proprietários (as) de casas inadimplentes terão um desconto de 50%



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

no valor das taxas em aberto (débito em atraso) e poderão pagar, juntamente ao acerto em dia dos boletos mensais correntes de julho a dezembro de 2017, uma taxa atrasada com desconto de 50% sobre o valor em atraso. Para ter direito a esses descontos, proprietários (as) inadimplentes devem aderir às novas regras até o dia 30 de junho de 2017, prazo que não será prorrogado. Os novos critérios não se aplicam à taxa de calçamento, que deverá ser quitada independentemente do acerto da taxa mensal.

Dos presentes, 33 associados tinham direito de voto. O resultado foi:

A favor: 33 votos

Contra: 0

Abstenção: 0

Segunda votação: A Aspasp fica autorizada a iniciar cobrança judicial de quem faz propaganda de venda de seus imóveis no Pasárgada, usando os serviços implantados pela associação

A favor: 33 votos

Contra: 0

Abstenção: 0

Terceira votação: A Aspasp Institucionaliza a comissão permanente de moradores para avaliar as contas da associação, sendo essa composta por cinco integrantes.

A favor: 33 votos

Contra: 0

Abstenção: 0

A diretora Cristiane Brant fala dos convites a Alfredo Veiga e Ricardo Pinheiro. O associado Ricardo Pinheiro alega só vai cooperar na comissão de moradores, mas não na diretoria. Já o associado Alfredo Veiga afirma que aceita compor a Aspasp, na diretoria administrativa, desde que a comissão continue contribuindo com a associação.

Após essa decisão, a diretora Flávia Stortini finaliza a assembleia.

Esta ata foi lavrada por mim, Fernanda Carla de Castro, jornalista responsável pelas publicações da Aspasp.



ASPAS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE PASÁRGADA

Nova Lima, 06 de maio de 2017.

Flávia Stortini de Souza Cruz
Diretora presidente

Fernanda Carla de Castro
Jornalista