



Amorville
Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne
Gestão Renova Ville 2012/2014

Exposição de Motivos à Reimplantação da Prestação de Contas Anual

Prezados associados,

Parece-nos que uma das principais competências atribuídas ao Presidente da Associação pelo nosso Estatuto é o de **cumprir e fazer cumprir o Estatuto**, única norma atualmente em vigor que disciplina, internamente, nosso convívio social.

2. Com efeito, reza o art. 25 e a respectiva alínea “c)” do Estatuto da Amorville, *in verbis*:

Art. 25 - Competirá ao Presidente:

(...)

c) **Cumprir e fazer cumprir o presente Estatuto**, o Regimento Interno e demais Regulamentos e Normas em vigor, e as Deliberações das Assembléias Gerais e Extraordinárias, observadas as peculiaridades do Associado, quanto a sua urbanização, ocupação, consolidação e regularização. [grifo nosso].

3. Esta Diretoria foi eleita com o firme propósito de envidar todos os esforços para fazer prevalecer o Estatuto, norma máxima regente de todas as atividades condominiais. Isso decorre, naturalmente, da aderência aos princípios republicanos e constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, transparência e da prestação de contas, que deve nortear qualquer gestão pública ou privada, que se pretenda ser proba e eficiente.

4. Diante desse quadro, uma das normas constantes de nosso Estatuto é a que prevê a **prestação de contas anual** da gestão, nos termos do seu art. 18, alínea “a)”:

Art.18 - A Assembléia Geral Ordinária que se realizará na primeira quinzena de agosto de cada ano, competirá:

a) Aprovar as contas da Administração da Associação referentes ao **exercício do ano anterior**, depois de examinadas e emitido o parecer do Conselho Consultivo; [grifo nosso]



Amorville
Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne
Gestão Renova Ville 2012/2014

5. A omissão do dever de prestar contas é ato grave e merece sua repulsa, conforme princípios *retro* anunciados. Ressalte-se, todavia, que **qualquer outra espécie de prestação de contas, que não seja a anual (mensal, trimestral, bianual etc.) ofende o Estatuto, a que o Presidente, por força dessa mesma Norma de caráter coagente, deve, não só obedecer, mas fazer cumprir.** Única maneira de se estabelecer outra periodicidade da prestação de contas estatutária (anual) seria a mudança do Estatuto. Todavia, para fazê-lo é necessário *quorum* especial, conforme precisa disposição estatutária:

Art. 1º *omissis*

Parágrafo único. O presente Estatuto da ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO VILLE DE MONTAGNE, tem como princípio básico a obediência às normas, regulamentos e leis, sendo necessário para quaisquer modificações deste, o "*quorum*" mínimo de 2/3 (dois terços) dos Moradores Associados quites com suas obrigações aqui preestabelecidas.

6. Poder-se-ia argumentar de que a prestação de contas em período inferior ao estabelecido no Estatuto não ofenderia sua letra, porquanto:

a) a somatória das prestações de contas parciais (bimestral, trimestral, quadrimestral, semestral, por exemplo) atenderia, ao final, o objetivo estatutário, razão pela qual seria "dispensável" a prestação de contas anual;

b) a periodicidade menor da prestação de contas, que não a anual, atenderia ao interesse coletivo de acompanhar concomitante a regularidade da gestão, detectando e corrigindo, previamente, quaisquer falhas, viabilizando, por conseguinte, gestão mais transparente e eficiente; e

c) as prestações de contas parciais corrigem lacuna do Estatuto, na falta de regulamentação específica.

7. A diretoria concorda parcialmente com as teses "a)" e "b)" e dissente da tese "c)" pelas razões que passa a expor.

8. É certo que, aritmeticamente, a soma de duas prestações de contas semestrais, três prestações de contas quadrimestrais, seis prestações de contas bimestrais ou doze prestações de contas mensais, no final, atenderiam ao número de meses correspondente à prestação de contas anual. Todavia, sem se falar nos transtornos administrativos que isso representaria, pois cada realização de assembleia



Amorville
Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne
Gestão Renova Ville 2012/2014

mobiliza praticamente toda a diretoria e funcionários administrativos por período nunca inferior a 15 (quinze) dias (discussão da pauta, elaboração, divulgação, preparação da assembleia, convocação, divulgação de ata, divulgação etc.) e, conseqüentemente, nos elevados custos que representa, **tais prestações de contas parciais não satisfazem o principal objetivo estatutário**: examinar a regularidade da gestão durante um exercício completo, o que evitaria, por exemplo, análises parciais tendentes a não representar a gestão como um todo (por exemplo, se se examinasse, isoladamente, os meses de dezembro e janeiro, poder-se-ia concluir, apressada e equivocadamente, que o período não teria sido bem administrado financeiramente, em face dos *déficits* eventualmente apresentados).

9. Todavia, ao se ampliar o escopo da prestação de contas, poder-se-ia identificar, por exemplo, que os saldos financeiros não se comportam de maneira harmônica ao longo de todo o período anual, pois há sazonalidades que merecem a devida atenção, como no caso em apreço, cujos *déficits* nos meses de dezembro e janeiro podem ser explicados pelo pagamento de 13º salário e de outras verbas salariais, que geralmente se concentram nesses meses.

10. Outra razão para se prestigiar o Estatuto, que fixa a prestação de contas anual, é a aparente dificuldade que toda gestão enfrenta em seu primeiro ano de mandato. Por mais capazes que sejam os gestores, sempre haverá um período de adaptação às novas funções. Parece-nos, portanto, não ser razoável, ao arrepio do Estatuto, “condenar” os novos administradores por falhas eventualmente detectadas no início de sua gestão, que poderiam ou podem ser sanadas ao longo do exercício anual.

11. Desse modo, ainda que a periodicidade menor da prestação de contas, que não a anual, atenda ao interesse coletivo de ser acompanhada concomitante a regularidade da gestão, há que ser encontrada solução razoável e racional que atenda esse desiderato, sem causar os transtornos anteriormente citados, a título de exemplo.

12. A solução que se vislumbra, portanto, é a **compatibilização da prestação de contas trimestral à Assembleia Geral, que, a despeito de sua ilegalidade, conforme se verá a seguir, encontra-se “tradicionalmente aceita e praticada” no âmbito da**



Amorville
Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne
Gestão Renova Ville 2012/2014

Associação, com a prestação de contas mensal, trimestral e anual, esta última expressamente consignada no Estatuto.

13. Para tanto, no silêncio do Estatuto, e sem contrariá-lo, bem como diante da inexistência de Regimento Interno ou de qualquer outra norma que verse sobre o assunto em caráter regulamentar, consoante previsão estatutária [arts. 25, alínea “c”]; 28, alínea “c”], 39, § 2º, e 56, alínea “a”], esta diretoria submete à apreciação dos associados a minuta de projeto normativo de procedimento na prestação de contas inclusa, que será objeto de deliberação na próxima assembleia geral extraordinária.

14. É importante registrar, por oportuno, que qualquer decisão assembleiana, sobretudo as de caráter normativo, jamais poderá contrariar o Estatuto, salvo quando este contrariar, textualmente, expressa disposição de lei.

15. Desse modo, o texto que se propõe ao superior descortino da coletividade não contraria nenhum dispositivo estatutário, apenas disciplina o que lá está previsto, ou seja, a **PRESTAÇÃO DE CONTAS ANUAL**.

16. Situação bastante díspare foi a introdução em nossa *práxis* condominial da prestação de contas trimestral, quadrimestral, semestral e outras.

17. Conforme pesquisa encomendada à Gerência-Geral da Amorville, parece-nos que, *s. m. j.*, a última vez que os associados se reuniram para apreciar prestação de contas anual ocorreu em **30/10/2005**, ocasião em que foram aprovadas as contas do período de **setembro de 2004 a agosto de 2005**. Tanto nesta assembleia quanto na que se realizou em **29/01/2006**, ocasião em que foi convocada assembleia geral extraordinária para “1. *Apreciação do parecer do Conselho Consultivo sobre as contas do síndico nos meses de setembro, outubro e novembro de 2005*” **não constou dos respectivos Editais de Convocação previsão de deliberação quanto a eventual alteração do Estatuto (substituição da prestação de contas anual pela trimestral), razão pela qual tais deliberações são nulas ou, na melhor das hipóteses, anuláveis, se questionadas judicialmente.**



Amorville
Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne
Gestão Renova Ville 2012/2014

18. É oportuno mencionar que foi naquela assembleia realizada em **29/01/2006** que restou normatizada a sistemática de prestação de contas trimestral, inclusive definindo-se o “**cronograma para a análise das contas trimestrais**” (grifo nosso).

19. Não se tratou, por conseguinte, de regulamentar ou disciplinar a prestação de contas anual, mas de substituí-la por nova sistemática, alterando-se o Estatuto, sem que as ditas assembleias tenham preenchido o *quorum* especificado.

20. Com efeito, a **trimestralidade da prestação de contas à Assembleia Geral, conforme deliberado em assembleia realizada em 29/1/2006, da qual participaram apenas 46 (quarenta e seis) moradores associados quites com suas obrigações preestabelecidas, correspondendo a, aproximadamente, 1/15 (um quinze avos) do *quorum* estatutário, é questionável do ponto de vista jurídico, quanto à legalidade e legitimidade, já que derogou o art. 18, alínea “a)”, do Estatuto, que estabelece a prestação de contas anual, o qual somente poderia ser derogado com observância do “‘*quorum*’ mínimo de 2/3 (dois terços) dos Moradores Associados quites com suas obrigações aqui preestabelecidas”, conforme art. 1º do Estatuto da Amorville.**

21. Em sentido diametralmente oposto é a proposta que ora se publiciza: não há ofensa ou contrariedade ao Estatuto. Não se pretende, com esta medida, diminuir ou ampliar o escopo estatutário, mas sua regulamentação, considerando, sobretudo, a inexistência de norma disciplinadora, a exemplo do tão sonhado Regimento Interno.

Pelo exposto, com a perspectiva de que a medida ora proposta contribuirá para a melhoria da gestão condominial, inclusive por disciplinar o rito da prestação de contas mensal, trimestral e anual ao Conselho Consultivo e/ou à Assembleia Geral, inovando-se no sentido de se exigir da Administração, doravante, a elaboração de relatórios periódicos de gestão, a gestão atual submete ao descortino dos associados a aludida norma regulamentadora, que será objeto de apreciação na próxima assembleia geral extraordinária.

Brasília, DF, 22 de agosto de 2013.

A Diretoria