



AMORVILLE

Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne

Brasília-DF, 14 de setembro de 2023.

Ofício nº 52/2023—Amorville

Referência: Solicitação de esclarecimentos à gestão acerca do balancete de janeiro/2023 para auxiliar o julgamento das contas apresentadas.

Ao Senhor Presidente do Conselho Consultivo e demais membros.

Prezados Senhores,

A Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne – AMORVILLE, vem por meio deste, em resposta a solicitação de esclarecimentos encaminhados em 28 de agosto de 2023, sobre o Movimento Contábil de Janeiro de 2023, apresentar aos membros do Conselho as seguintes informações:

- 1) **Relatório consolidado de despesas executadas frente ao orçamento previsto (fls. 15/16). Constatam diferenças significativas em seis rubricas entre os valores das despesas previstas e realizadas. Necessário esclarecimentos.**
Conforme esclarecido na solicitação referente o Movimento Contábil de Março de 2023, após verificação, a contabilidade providenciou a emissão de novos relatórios corrigidos que foram substituídos nos livros contábeis.
- 2) **A descrição constante do parágrafo 4º do documento indicado nas fls. 114 e 586, atesta que cerca de R\$ 441.522,51 dos recursos arrecadados dos associados foram destinados às custas de multas judiciais. O relatório inserido no balancete deve ser modificado para fazer constar a assinatura do Presidente da AMORVILLE, tendo em vista a gravidade e materialidade financeira. É preciso constar na assembleia de prestação de contas, assim como é preciso que os associados ratifiquem sobre a utilização do fundo de reserva ou sobre a captação de recursos específicos, conforme o art. 60 do Estatuto da Amorville.**
O fato originado em gestões anteriores que resultou na aplicação, por decisão judicial, de multas e a obrigação de fazer da AMORVILLE não serão alterados pela assinatura do Presidente no relatório descritivo das ocorrências elaborado pelos servidores da AMORVILLE.
- 3) **Porque o valor da parcela referente à aquisição de máquina de roçagem (fls. 216-223) foi inferior ao valor total constante na nota fiscal?**

A aquisição da máquina foi no valor total de R\$ 3.454,00, dividido em três parcelas, sendo duas parcelas no valor de R\$ 1.139,82 pagas em 06/01 e 05/02/2023 e uma parcela no valor de R\$ 1.174,36 paga em 07/03/2023, totalizando o valor correto da nota fiscal.

- 4) **Na cotação de preços para a compra de placa vibratória toyama no valor de R\$6.100,00 constante nas fls. 281-287, 2 (dois) orçamentos referem-se à mesma empresa DUTRA MÁQUINAS, com a única diferença que um dos orçamentos é do site principal dessa empresa e o outro é do site intermediário do Mercado Livre, que cobra uma cota para expor produtos de anunciantes. Nesse caso, deveria ter sido**

Condomínio Ville de Montagne

Quadra 01, Área Especial SN, Lago Sul – Brasília/DF - CEP: 71.680-357
Tel: (61) 3367.3132 / Fax: (61) 3367.5922 - www.villedemontagne.org.br



AMORVILLE

Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne

buscado orçamento com outras empresas. Situação como essa não podem acontecer novamente. Fazendo uma pesquisa rápida na Internet, encontrei facialmente preços bem abaixo das cotações realizadas.

Repasadas as orientações aos funcionários para que esta situação não aconteça novamente.

Quanto aos valores apontados nas pesquisas de preços realizadas por Vossas Senhorias estes não podem ser considerados, uma vez que foram realizadas em momento muito posterior (nossa pesquisa foi realizada em janeiro de 2023 e a pesquisa de vocês realizada em agosto de 2023). As pesquisas devem refletir os preços de mercado praticado na mesma época. É notório que esses preços podem variar durante o tempo a critério de cada uma das empresas que colocam ou não os produtos em promoção. Reforçamos aqui o convite para o Presidente do Conselho participar in loco das tomadas de preços realizadas pelos nossos funcionários.

- 5) Nas aquisições de material permanente (fls. 437-443), é relevante que a diretoria deixe clara a motivação do investimento, apontando a necessidade identificada do que se pretende atender.**

Foi realizada a aquisição de baús para as motos do condomínio tendo em vista a necessidade de compartimento de armazenagem para acomodar capacetes, capa de chuva e outros objetos, bem como, para instalação do giroflex, buscando sinalizar e chamar a atenção dos seguranças motorizados.

- 6) O ressarcimento de locação de veículo não foi acompanhado de cotação de preços de mercado (fls. 444-459). São necessários esclarecimentos.**

Trata-se de situação excepcional, uma vez que o condutor Sr. Nelson utiliza o seu veículo não só como meio de transporte, mas como objeto do seu trabalho. Como houve o acidente provocado por um veículo (caminhão) da AMORVILLE que impossibilitou que o condutor pudesse trabalhar durante o período em que o seu veículo estivesse parado para realização do conserto, o que ocorreu por 18 dias. Conforme orientação do jurídico da AMORVILLE, o Sr. Nelson alugou outro veículo semelhante ao dele até a liberação do seu veículo pela oficina, em seguida ele apresentaria toda documentação para que a AMORVILLE realizasse o ressarcimento.

- 7) Apresentar parecer do assessoramento jurídico acerca dos argumentos apresentados pela seguradora (fls. 455/458/547). Esclarecer quais elementos utilizados pela diretoria para tomada de decisão acerca do custeio, com recursos da associação, para o conserto do veículo não coberto por apólice de seguro contratada.**

- a) O relatório constante da fl. 547 não esclarece as inconsistências apresentadas pela vistoria efetuada pela seguradora. O laudo atesta que problemas identificados no veículo são pretéritos ao acidente ocorrido, e que as peças indicadas não tem correlação com o local do acidente.**
- b) Obter informações do funcionário que estava dirigindo o caminhão para verificar se o assistente tem vinculação com o reboque estacionado em frente à casa do morador para o qual a vítima do acidente estava prestando serviço.**
- c) Os moradores da quadra 13 têm enfrentado esse problema, devido ao estacionamento do reboque, de forma indevida/abusiva, com mais de 30 dias, no mesmo local, no início do acentuado aclave da via (Lei n. 5342/2014).**



Segue parecer do jurídico que responde ao item **a** do questionamento, quanto ao item **b**, o funcionário informou não haver relação de causa com o ocorrido, o fato de o reboque está estacionado em local indevido, não interferiu com o acidente; em relação ao item **c** não há esclarecimento a ser prestado, pois não se trata de matéria relativa as contas da AMORVILLE.

- 8) Foi gasto R\$1.233,00, sem cotação de preços, no serviço de manutenção da roçadeira à gasolina STHIL (fls. 616-620). Qual é a especificação do modelo dessa roçadeira? Foi verificada a hipótese de a manutenção estar muito próxima ou até mais cara do que a compra de uma nova roçadeira da mesma marca e de modelo?**

As roçadeiras STIHL FS 220(AMORVILLE possui 5 delas) têm uso severo o que acarreta eventuais manutenções nas máquinas. Essas manutenções costumam representar cerca de 30% do valor de uma nova. As roçadeiras não são bens descartáveis por natureza, portanto é compensatório a manutenção e só em caso de **reincidência**, se opta pela substituição da roçadeira, ainda não foi o caso.

RECOMENDAÇÕES

- 1) Fazer constar da prestação de contas para aprovação em assembleia específica toda e qualquer autorização do Conselho para utilização em caráter emergencial dos recursos do fundo de reserva, semelhante ao ocorrido à fl. 97 (indicar os itens 1 e 2 do Ofício nº 001/2023 – Conselho Consultivo).**
- 2) Para fins de análise, favor fazer constar dos próximas balancetes que contas de mesma natureza (CEB, CAESB, telefonia, empréstimos consignados entre outras) estejam agrupados em sequências, evitando a dispersão dos comprovantes em diferentes partes ou peças dos balancetes (fls. 186 e 374).**

Recomendação analisada e respondida na solicitação de esclarecimentos do Movimento Contábil de março de 2023.

- 3) Na cotação de preços para compra de materiais, deve-se priorizar as empresas que são do mesmo segmento dos materiais que estão sendo cotados. Exemplo: Nas fls. 273-280, referente à compra de 30 (trinta) sacos de cimento, um dos orçamentos cotação foi da empresa COLORADO Tintas, que não é especializada no fornecimento de cimentos ou de materiais de construção, já que o seu segmento principal é o de TINTAS. Claramente, o preço do saco de cimento nessa loja será muito superior ao de lojas especializadas como a COQUEIRO.**

A Diretoria já orientou os funcionários sobre tal situação, embora não seja incomum empresas dos seguimentos material de construção incluído tintas, também vendam outros materiais, exemplo: Colorado Tintas, Padicoisa e outras. O fato de a Colorado Tintas apresentar orçamento não vencedor não interfere na cotação.

- 4) Elaborar e apresentar ao Conselho um cronograma de manutenção preventiva dos veículos e equipamentos, evitando a ocorrência periódica de despesas emergências para manter a continuidade dos serviços prestados (fls. 497, 505 e 616). Fazer constar rubrica de manutenção preventiva, com individualização dos bens e estimativa de despesas, na proposta orçamentária a ser apresentada para o período 2023/2024.**

A manutenção periódica não suprime, em hipótese alguma, a ocorrência de danos nos veículos ou equipamentos, principalmente se considerarmos o tempo de utilização desses



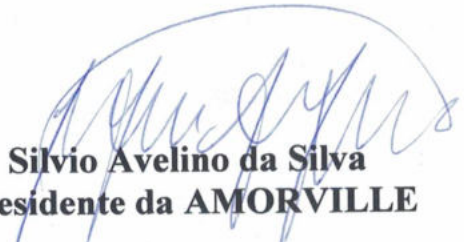
AMORVILLE

Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne

veículos. Nas manutenções periódicas, por exemplo, são trocas de óleos, pastilhas, filtros, discos dentre outros, os veículos são constituídos de um numero enorme de peças que podem danificar independente do programa de revisão periódica. Isso pode acontecer com um veículo adquirido zero quilometro e que tenha a sua programação de revisão constante do seu manual do proprietário, feitas em concessionarias, e mesmo assim, podem apresentar problema de outra natureza, o que dirá, um veículo usado severamente, como o que ocorre com os veículos da AMORVILLE

Sem mais para o momento, a Associação dos Moradores do Condomínio Ville de Montagne – AMORVILLE encontra-se a inteira disposição ao tempo que agradecemos as recomendações e observações.

Atenciosamente,


Silvio Avelino da Silva
Presidente da AMORVILLE

Recebido em 16 / 09 / 23



Sergio Knust
Presidente do Conselho Consultivo



Amorville | Ville de Montagne <amorville@villedemontagne.org.br>

SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS E PARECER

Diego Machado Advocacia <diegomachadoadvocacia@gmail.com>15 de setembro de 2023 às
14:08

Para: Amorville | Ville de Montagne <amorville@villedemontagne.org.br>

Boa tarde,

Houve consultoria a este jurídico referente ao acidente em questão, ocorre que o Sr. Nelson estava transitando normalmente com seu veículo com a finalidade de prestar serviços a associados da Amorville, no entanto, restou impossibilitado de prestar serviços em razão do caminhão da Amorville ter batido no veículo do Sr. Nelson.

Ocorre que a Seguradora se negou a reparar todos os danos do veículo alegando que alguns danos mecânicos já existiam, no entanto, tais danos mecânicos impossibilitavam que o veículo circulasse, funcionasse normalmente e pudesse sair da oficina, entretanto, antes do veículo sofrer o abaloamento, o Sr. Nelson estava utilizando e transitando em seu veículo normalmente com a finalidade de cumprir seus compromissos profissionais, por esta razão, para evitar maiores danos para a Amorville decorrentes de Lucros Cessantes, conforme o Artigo 402 do Código Civil, orientamos a Amorville a arcar com o reparo dos referidos danos mecânicos que a Seguradora se negou a reparar para que então pudéssemos interpor ação regressiva em face da Tokio Marine, tendo em vista que se os danos mecânicos já existiam e que impossibilitavam o veículo de transitar, como isso poderia acontecer se o Sr. Nelson estava circulando no veículo e prestando serviços normalmente no interior da Amorville.

O custo com o aluguel de um veículo para o Sr. Nelson, também foi orientado por nós com fulcro nas jurisprudências do Tribunal de Justiça do Distrito Federal – TJDF e no Artigo 402 do Código Civil, pois o veículo do Sr. Nelson é instrumento de trabalho e sem seu veículo ele deixaria de atender seus clientes e prestar seus serviços, danos estes que seriam superiores aos gastos com o aluguel do veículo e que iriam refletir na Amorville, pois conforme supracitado, o lucro cessante, como espécie do gênero danos materiais, representa aquilo que o credor razoavelmente deixou de lucrar, ou seja, a diminuição potencial de seu patrimônio, causada pelo inadimplemento da contraparte.

Ressaltamos somente que todos os pontos foram objeto de atendimento somente após o Sr. Nelson realizar as devidas comprovações documentais e administrativas.

Atenciosamente,

DIEGO MACHADO ADVOCACIA
Diego Neife Carreiros Machado
Sócio Proprietário
OAB/DF 36.529

[Texto das mensagens anteriores oculto]