

# EDITAL DE CONVOCAÇÃO

## ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA



O Síndico do AMOBB CONDOMÍNIO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS ASSOCIADOS DA AMOBB (CNPJ: 08.654.377/0001-76), no uso de suas atribuições, e na forma do Art. 1.348 da Lei 10.406 de 2002 convoca todos os Senhores Condôminos em dia com suas atribuições, para a **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**, a ser realizada na Sede Administrativa da AMOBB, Rua Caminho da Esperança, 7, do Condomínio Morada de Deus/Amobb, situado na Av. do Sol, km 7,5, às **08h40** do dia **05/12/2020 (sábado)** em primeira convocação, com número regular e legal de presentes, ou as **09h00** do mesmo dia, com qualquer número de presentes, para deliberarem sobre os seguintes assuntos:

### PAUTA DO DIA

1. **Deliberação sobre o orçamento para 2021 com definição dos valores a título Taxa Condominial;**
2. **Deliberação sobre complemento do Sistema de CFTV em todo o Residencial;**
3. **Deliberação sobre protocolos de segurança;**
4. **Discussão sobre lotes Vila Hípica;**
5. **Discussão sobre lotes do Mansões Quatro Estações;**
6. **Informação sobre alteração do agente bancário das contas do Condomínio;**
7. **Apresentação de propostas de Academia para deliberação em Assembleia Geral futura;**

Em razão da pandemia provocada pelo CORONAVIRUS o uso de máscaras é obrigatório nas áreas comuns do condomínio (DECRETO Nº 40.831, DE 26 DE MAIO DE 2020 que altera o Decreto nº 40.648, de 23 de abril de 2020).

Será disponibilizado álcool em gel e as cadeiras ficarão a uma distância mínima de 1,5m, observando as recomendações sanitárias.

### Observações importantes conforme a Convenção do Condomínio.

**ART. 17 - PARAGRAFO TERCEIRO** – Não poderão votar ou ser votado nas Assembleias os condôminos em atraso com o pagamento de suas contribuições ou de multas que lhes tenham sido impostas, bem como aqueles envolvidas em processos administrativos ou judiciais por descumprimento de condições estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno ou no Código de Edificações.

**ART. 18** – É lícito ao condômino-proprietário fazer-se representar, nas Assembleias, por procurador com poderes especiais, seja ele condômino ou não.

### Orientações técnicas:

**OBS<sup>1</sup>:** Caso necessite da devolução da procuração entregue, é necessário trazer consigo cópia para que este documento integre o registro da ata. ALERTAMOS que, em conformidade com o Artigo 653 do Código Civil, somente o proprietário poderá outorgar procuração.

**OBS<sup>2</sup>:** Os proprietários e/ou procuradores deverão se identificar por meio de documento oficial com foto. Em caso de propriedade em nome de pessoa jurídica, deverá ser entregue uma cópia do contrato social para que este integre os registros da assembleia.

**OBS<sup>3</sup>:** Ressaltamos que de acordo com a Convenção e o Código Civil, artigo 1335, não é permitido às unidades que não estejam quites com as respectivas cotas condominiais, o voto e a participação das deliberações da assembleia. Portanto, às unidades nesta situação que queiram quitar seus débitos condominiais, solicitamos que entrem em contato com o Departamento de Cobrança da JR Office (3011-7300 ou [cobranca@jroffice.com.br](mailto:cobranca@jroffice.com.br)) em tempo hábil, até 48 horas antes do evento, para envio, pagamento e baixa do respectivo boleto bancário, pois não serão aceitos pagamentos no dia da assembleia.

OBSERVAÇÃO: "AS DECISÕES TOMADAS OBRIGAM A TODOS OS MORADORES E PROPRIETÁRIOS, MESMO OS AUSENTES".

Brasília – DF, 20 de novembro de 2020.



**Silvio Piva Romero**

**SÍNDICO – Condomínio AMOBB**



## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

05 DE DEZEMBRO DE 2020



### PAUTA DO DIA

1. **Deliberação sobre o orçamento para 2021 com definição dos valores a título Taxa Condominial;**
2. **Deliberação sobre complemento do Sistema de CFTV em todo o Residencial;**
3. **Deliberação sobre protocolos de segurança;**
4. **Discussão sobre lotes Vila Hípica;**
5. **Discussão sobre lotes do Mansões Quatro Estações;**
6. **Informação sobre alteração do agente bancário das contas do Condomínio;**
7. **Apresentação de propostas de Academia para deliberação em Assembleia Geral futura;**

1 Aos cinco dias do mês de dezembro do ano dois mil e vinte (05/12/2020), às nove horas e  
2 quatro minutos (09h04), em segunda e última chamada, reuniram-se os condôminos do  
3 AMOBB Condomínio – Condomínio Residencial dos Associados da AMOBB (CNPJ:  
4 08.654.377/0001-76), na sede administrativa do condomínio, situada na Av. do Sol, km 7,5,  
5 Condomínio AMOBB, Rua Caminho da Esperança, lote 07, Brasília-DF, conforme lista de  
6 presença anexa, em Assembleia Geral Ordinária, para tratar dos assuntos citados no Edital  
7 de Convocação, que foi afixado dentro do prazo legal. Inicialmente, foi convidado para  
8 presidir a reunião o Sr. Luiz Claudio Godoy Elbel, Subsíndico e condômino da unidade  
9 TJUDA/23, que convidou a mim, Flabyn Vieira Alves Ferreira, colaborador do Condomínio,  
10 para secretariar a assembleia. Transcorridas as formalizações, o Presidente efetuou a leitura  
11 do Edital dando início aos assuntos pautados. O Sr. Sílvio, Síndico informou que a  
12 Assembleia seria gravada caso não houvesse nenhuma objeção; e como não houve,  
13 prosseguiu-se com a gravação. Ao iniciar foi proposta a alteração da ordem da pauta e  
14 aprovado por unanimidade. O presidente da mesa pediu a todos que permanecem distantes  
15 uns aos outros a fim de minimizar o risco contágio pela COVID-19, verificou que todos  
16 estavam com máscara e deu seguimento a assembleia: **01 – Deliberação sobre o**  
17 **orçamento para 2021 com definição dos valores a título Taxa Condominial:** O Síndico,  
18 com o uso de slides, passou a citar de forma resumida os grandes grupos das Despesas

19 realizadas de 2020. Citou também as Receitas Ordinárias e Extraordinárias realizadas; os  
20 saldos das contas bancárias do Condomínio; os valores e índices da Inadimplência; o fluxo  
21 de acordos previsto para 2021 e por último explicou brevemente as despesas custeadas por  
22 Taxa Extra entre 2019 e 2020. Ato contínuo, apresentou os valores das Despesas Previstas  
23 para 2021, explicando especificamente alguns itens. A seguir apresentou a proposta para o  
24 ano de 2021:

1º Ofício de Brasília-DF  
Nº de Protocolo e Registro  
983013  
RTD

PROPOSTA TAXA CONDOMINIAL P/2021				
Taxas	Lotes c/ Casa	Lotes Vazios	Lotes V. Hípica	Contr. Prest de Serviço
Taxa Ordinária Condominial com Pontualidade	570,84	570,84	227,73	227,73
Taxa Fundo de Inadimplência	15,00	15,00		
Taxa Fundo de Reserva	26,04	26,04		
Taxa Limpeza do Lote		27,30		
Taxa Coleta de Lixo			30,00	
<b>Valor Total da Taxa de Condomínio:</b>	<b>R\$ 611,89</b>	<b>R\$ 639,19</b>	<b>R\$ 257,73</b>	<b>R\$ 227,73</b>
<b>Valor Taxa de Condomínio COM DESCONTO:</b>	<b>R\$ 561,89</b>	<b>R\$ 589,19</b>	<b>R\$ 207,73</b>	<b>R\$ 177,73</b>

25  
26 Abriu então a palavra para que os presentes tirassem suas dúvidas quanto ao que foi  
27 apresentado. O Sr. Augusto (PAMOB/11) perguntou se o Vila Hípica faz parte do  
28 Condomínio AMOBB, ao que o Síndico respondeu. A Srª. Joana (MDEUS/45) agradeceu a  
29 presteza dos funcionários do Condomínio. O Sr. Vilson (MDEUS/37) perguntou se os  
30 contratos do condomínio foram renegociados antes da confecção da Previsão de Despesas  
31 de 2021, ao que foi respondido que dois deles foram firmados recentemente e estão com  
32 os valores atualizados. O Sr. Vilson perguntou se o restante dos contratos podem ser  
33 renegociados antes da aprovação da nova Taxa, ao que foi respondido que, antes da  
34 aprovação não é possível, mas que verificaremos a possibilidade de realizar essa  
35 renegociação ao longo do ano. O Sr. Vilson perguntou também porque o condomínio  
36 repassa valores à Associação AMOBB à título de aluguel e se a Associação tem alguma  
37 contrapartida nas manutenções das instalações. O Síndico explicou. O Sr. Piva (DNIEL/15)  
38 sugeriu que fosse repensado e reduzido os custos da Associação. O Síndico explicou que  
39 essas questões precisam ser discutidas na Associação que poderá tomar as medidas cabíveis.  
40 O Sr. Paulo (MDEUS/13) sugeriu uma fusão da Associação e do Condomínio. Citou também  
41 que não concorda que o responsável pela consultoria em segurança seja o mesmo  
42 responsável pela venda e instalação dos equipamentos, como ele acha que ocorreu quando

43 da instalação do CFTV e SCA na Portaria. O Síndico explicou que isso não ocorreu, pois foram  
44 contratadas empresas completamente distintas para a consultoria e para a instalação. Para  
45 finalizar, explicou que mesmo que haja fusão das instituições, alguns custos serão mantidos.  
46 O Síndico ressaltou que também é condômino e que sempre trabalha focado na  
47 qualidade/técnica e menor preço, otimizando assim as despesas e investimentos.  
48 Apresentou então os valores das taxas condominiais para o ano de 2021. Informou que  
49 desde o início da sua gestão há 5 anos, as taxas condominiais foram reajustadas em apenas  
50 14,98%, o que foi apreciado por todos. Citou também alguns valores de taxa de condomínios  
51 da região, mostrando que o nosso se encontra dentro da média. Informou que no momento  
52 não existe possibilidade de corte de custos para o futuro, pois o condomínio trabalha no  
53 limite do orçamento. O Sr. Paulo (MDEUS/13) questionou como estavam sendo feitos os  
54 rateios dos custos com as rondas no Condomínio Quatro Estações, pois entende que os  
55 custos devem ser rateados. O Síndico explicou que estão sendo realizadas rondas  
56 esporádicas no Condomínio Quatro Estações para a segurança do próprio Condomínio  
57 Amobb, em face dos últimos acontecimentos. A Sr<sup>a</sup>. Lorryne (RMESS/20) perguntou se  
58 ainda vamos realizar as rondas no Condomínio Quatro Estações por nossa conta durante  
59 muito tempo, ou se eles começarão a arcar com os custos. O Síndico respondeu que se  
60 encontra em negociação avançada para que o Condomínio Quatro Estações assuma  
61 completamente os custos o quanto antes. Sanadas as dúvidas, foi colocado para deliberação  
62 o orçamento e os valores da Taxa Condominial para o exercício de 2021, sendo aprovado  
63 com 31 (trinta e um) votos a favor, 02 (dois) contra e 10 (dez) abstenções. **07 - Apresentação**  
64 **de propostas de Academia para deliberação em Assembleia Geral futura;** Foi convidado o  
65 representante da empresa Matrix Group – Academia de ginástica para apresentar sua  
66 proposta aos condôminos. Com a palavra o representante da Matrix, que apresentou a  
67 empresa e mostrou alguns serviços realizados em condomínios do DF e Centro-Oeste e de  
68 algumas academias implantadas em clubes de futebol profissional. Após apresentou a  
69 proposta para o condomínio e informou que o valor orçado ficaria em torno de R\$  
70 176.200,00 (cento e setenta e seis mil e duzentos reais). Após o término da apresentação o  
71 síndico ressaltou que neste momento não haveria deliberação, pois o intuito era apenas

72 mostrar aos condôminos a proposta e tomarem conhecimento que é possível fazer uma  
73 academia no condomínio e apresentar uma estimativa de preço para implantação. Alguns  
74 condôminos solicitaram ao Síndico que fossem apresentados outros orçamentos para que  
75 pudessem fazer uma análise e comparativo de preços. O Síndico informou que vai  
76 providenciar outro orçamento, podendo abordar esse assunto em uma futura reunião  
77 virtual. Ao término da explanação o presidente abordou o próximo item da pauta. **03 –**  
78 **Deliberação sobre protocolos de segurança:** com a palavra o Sr. Gustavo (ADNAI/04),  
79 apresentou por meio de slides as propostas de melhorias para segurança do condomínio.  
80 Informou que é militar e especialista na área de segurança. Citou que fez análise do  
81 perímetro da área do condomínio e destacou as possibilidades de melhoramento. Citou que  
82 por mais que seja seguro o condomínio, os condôminos devem manter suas unidades  
83 seguras e sempre adotar medidas de segurança. Após informou que seria de suma  
84 importância investir em treinamento e aperfeiçoamento para os colaboradores do  
85 Condomínio. Os condôminos sugeriram melhorar o controle de entrada de prestadores de  
86 serviços e se possível fazer um estudo para evitar que os prestadores de serviços transitem  
87 em outras ruas. Os condôminos pediram para verificar a possibilidade de instalar cerca viva  
88 do lado da mata e sugeriram evitar que prestadores de serviço dormissem no condomínio.  
89 O Sr. Gustavo apresentou o seu plano de ação e alguns moradores fizeram algumas  
90 sugestões de melhorias, bem como sugeriram a criação de um canal de comunicação. Após  
91 debates e esclarecimento o Síndico sugeriu aplicar o que já for possível, e abordar em outra  
92 assembleia o tema Segurança para finalizar o assunto com a elaboração de um Plano de  
93 Segurança. Os presentes sugeriram providenciar treinamento especializado para toda a  
94 equipe de Segurança; verificar a possibilidade de inspeção visual dos porta-malas e  
95 compartimentos de carga dos veículos de prestadores de serviço; implementação de  
96 identificação dos veículos de moradores, para fácil identificação de veículos estranhos ao  
97 local (Ex: veículo de um prestador de serviço de uma obra transitando em outra rua diferente  
98 da de destino); instalação de CFTV em todo o Condomínio, monitorado 24h por empresa  
99 especializada; confecção de Plano de Segurança para o Condomínio, contemplando todas  
100 as necessidades de adequação/aquisição de equipamentos e procedimentos. O Síndico

101 sugeriu que fosse composta uma comissão de moradores para desenvolver o protocolo de  
102 segurança o que foi aprovado por unanimidade. Em seguida foi apresentada a proposta  
103 para aquisição de licença de uso de um Aplicativo que tem como funcionalidade a melhoria  
104 da comunicação interna. Foi levado a votação se o software já seria adquirido ou se passaria  
105 primeiramente por um período de teste. Foi aprovado com 18 votos a favor e 5 contra que  
106 o aplicativo seja testado antes da aquisição propriamente dita. Em virtude da chuva e do  
107 horário estendido, o Síndico sugeriu suspender os itens que ainda faltavam ser  
108 abordados/deliberados, informando que estes serão tratados na próxima Assembleia, à  
109 saber, 2 - Deliberação sobre complemento do Sistema de CFTV em todo o Residencial; 4 -  
110 Discussão sobre lotes Vila Hípica; 5 - Discussão sobre lotes do Mansões Quatro Estações; 6  
111 - Informação sobre alteração do agente bancário das contas do Condomínio; o que foi  
112 aprovado por unanimidade. Nada mais havendo a tratar, foi por ordem do Sr. Presidente,  
113 às 12h53 (doze horas e cinquenta e três minutos) do mesmo dia, encerrada a Assembleia e  
114 lavrada a presente Ata, que vai por ele e por mim, secretário, assinada.

Brasília, 05 de dezembro de 2020;



**Luiz Claudio Godoy Elbel**  
Presidente



**Flabyn Vieira Alves Ferreira**  
Secretário

