

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA



O Síndico do AMOBB CONDOMÍNIO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS ASSOCIADOS DA AMOBB, no uso de suas atribuições, e na forma do previsto no artigo 10 e seguintes da Convenção de Condomínio e artigos 1.348 e 1.350 do Código Civil, CONVOCA todos os Senhores Condôminos para a **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**, que será 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, no dia **21 de dezembro de 2022, QUARTA-FEIRA, às 19h00**, em primeira convocação, com 2/3 das unidades autônomas que constituem o condomínio, ou às **19h30 em segunda convocação** com a presença de qualquer número de condôminos, para deliberarem sobre os seguintes assuntos:

PAUTA:

- 1. Deliberar sobre o orçamento para 2023 com definição dos valores a título de Taxa Condominial.**

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:

OBS¹: Os procuradores deverão encaminhar até às 18h do dia 20 DE DEZEMBRO DE 2022 e-mail para a Administração do Condomínio (administrativo@condominioamobb.com.br) com o instrumento de procuração devidamente assinado (formato PDF).

OBS²: Em caso de propriedade em nome de pessoa jurídica, deverá ser encaminhado e-mail para administrativo@condominioamobb.com.br com a cópia do contrato social até às 18h do dia 20 DE DEZEMBRO DE 2022.

OBS³: Ressaltamos que de acordo com a Convenção e o Código Civil, artigo 1.335, 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 Gestão e Recuperação de Crédito da FOCUS Gestão Condominial (3037-0700 ou gestao.boletos@focuscondominios.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.

“AS DECISÕES TOMADAS OBRIGAM A TODOS OS MORADORES E PROPRIETÁRIOS, MESMO OS AUSENTES”.

Brasília – DF, 05 de dezembro de 2022.



José Luís Balalaica dos Santos - Síndico
AMOBB CONDOMÍNIO-CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS
ASSOCIADOS DA AMOBB
CNPJ n. 08.654.377/0001-76



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA 21 DE DEZEMBRO DE 2022



PAUTA DO DIA

1. **Deliberar sobre o orçamento para 2023 com definição dos valores a título de Taxa Condominial.**

1 Aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano dois mil e vinte dois
2 (21/12/2022), às dezenove horas e trinta e um minutos (19h31), em segunda e última
3 chamada, reuniram-se os condôminos do AMOBB Condomínio – Condomínio
4 Residencial dos Associados da AMOBB (CNPJ: 08.654.377/0001-76), na Sede da
5 Administração do Condomínio situada na Rua Caminho da Esperança, nº 07 do
6 Condomínio AMOBB, SHJB, conforme lista de presença anexa, em Assembleia Geral
7 Ordinária, para tratar do assunto citado no Edital de Convocação, que foi afixado dentro
8 do prazo legal. O Sr. José Luís Balalaica dos Santos, Síndico e condômino da unidade
9 CAMOR/20 assumiu a função de Presidente e indicou o Sr. Flabyne Vieira Alves Ferreira,
10 para secretariar a assembleia, o que foi aceito por todos. O Presidente iniciou com
11 agradecimentos a todos os presentes e, em seguida, efetuou a leitura do Edital dando
12 início aos assuntos pautados. **01 – Deliberar sobre o orçamento para 2023 com**
13 **definição dos valores a título de Taxa Condominial;** O Síndico, passou a palavra ao
14 Sr. Tesoureiro, Bruno Vieira Zanani, que com o uso de slides, passou a citar de forma
15 resumida os grandes grupos das Despesas realizadas de 2022. Citou também as Receitas
16 Ordinárias e Extraordinárias realizadas; os saldos das contas bancárias do Condomínio;
17 os valores e índices da Inadimplência e o fluxo de acordos previsto para 2023. Seguiu
18 com a apresentação dos itens da Previsão de Despesas para 2023 explicando
19 especificamente alguns itens. O Sr. Natal Moro (ADNAI/01) questionou até quando foi
20 considerada as despesas de 2022 para se basear nelas para a previsão de 2023, ao que
21 foi respondido que até o dia de hoje, pois, apesar de não termos o Livro Contábil pronto,
22 sabemos as despesas realizadas em tempo real. A seguir apresentou a proposta para a
23 taxa condominial no ano de 2023. Abriu então a palavra para que os presentes tirassem
24 suas dúvidas quanto ao que foi apresentado. Lorryne citou que o maior custo do
25 condomínio é com pessoal e um desses custos é com plano de saúde. Analisando as
26 contas, detectou que vem sendo feitos pagamentos do plano de saúde do Síndico, mas
27 que apesar de saber que os custos desse plano estão sendo arcados completamente

28 pelo síndico, acha que seria importante aprovar essa contratação em uma assembleia,
29 pois nela seriam definidas as condições deste plano, em especial quando se fala de
30 coberturas, continuidade do plano em caso de sinistro e final do mandato, etc. Detectou
31 também que foram feitos pagamentos da Ajuda de Custo do Presidente da Associação
32 pelo condomínio, ao que solicitou esclarecimentos. O Sr. Síndico respondeu que quem
33 faz o pagamento do Presidente da Associação é a própria associação e que apesar de
34 as entidades terem uma relação bem próxima, são CNPJs diferentes. O Sr. Bruno
35 Zenóbio, Presidente da Associação, citou que apesar de terem sido feitos pagamentos
36 da Associação pelo Condomínio, todos os valores foram objeto de compensação
37 financeira logo em seguida. Disse que como a Associação ficou sem condições de
38 executar movimentações bancárias por conta da eleição de novos Diretores e,
39 posteriormente por conta da renúncia da Tesoureira da Associação, o Condomínio fez
40 alguns pagamentos por ela. Com isso, os repasses de receitas para a Associação ficaram
41 retidos até que fosse regularizada essa situação bancária e fosse possível a
42 compensação de valores. O Sr. Leonardo Bolzani citou que também identificou alguns
43 itens que gostaria de explicação, dentre eles, pagamento feito de uma guia de IPTU de
44 um lote em nome da Rapha Empreendimentos Imobiliários, pagamento de nota fiscal
45 em nome da Associação de um serviço de topografia, pagamentos de Assessoria Jurídica
46 da Associação e um repasse feito por engano do Condomínio para a Associação. O Sr.
47 Tesoureiro respondeu que todos esses pagamentos feitos pela Associação foram
48 devidamente compensados, e que está à disposição para quaisquer esclarecimentos.
49 Sobre o pagamento do IPTU, o Síndico explicou que se trata de despesa da unidade
50 DNIEL/17, que pertence a Associação AMOBB e que foi incorporada no Contrato de
51 Locação que ela mantém com Condomínio e que, conforme o contrato, teria suas
52 despesas arcadas pelo locador. O Sr. Natal Moro citou que essa assembleia foi
53 convocada de forma equivocada, pois ela deveria ter acontecido em novembro. Disse
54 que acha que há um conflito de interesses na contratação pela Associação e Condomínio
55 da mesma Assessoria Jurídica pois ela advoga por quem paga e por quem recebe. Disse
56 que o plano de saúde do Síndico deve ser descontinuado o mais rápido possível pois o
57 Síndico não é funcionário e o condomínio não pode correr o risco de ter que continuar
58 pagando o plano de saúde dele em caso de sinistro ou após o fim do mandato. Disse
59 que acha que a auditoria falhou em não apontar esses pagamentos feitos pelo
60 condomínio em nome da Associação. O Sr. Tesoureiro respondeu que houve um atraso
61 no início do mandato e que várias outras assembleias ao longo dos anos no Condomínio

62 também ocorreram fora do prazo Convencional. Disse que não há conflito de interesses
63 na contratação da mesma Assessoria Jurídica pelo condomínio e pela Associação pois
64 esse conflito de interesses acontece quando há a relação de réu e autor, o que não é o
65 caso na relação Condomínio X Associação. Em relação ao plano de saúde do Síndico,
66 apesar de já explicado, ele mesmo responderá. O Síndico explicou que, de fato,
67 houveram problemas com algumas informações em alguns livros contábeis que estavam
68 ilegíveis, por questões técnicas, mas que tudo já foi corrigido. Explicou novamente que
69 como a Associação ficou sem condições de executar movimentações bancárias, o
70 Condomínio vinha fazendo os pagamentos por ela. Com isso, os repasses de receitas
71 para a Associação ficaram retidos até que fosse regularizada essa situação bancária e
72 fosse possível a compensação de valores. O Sr. Silvio Piva, ex-síndico, explicou que, em
73 resposta a fala do Tesoureiro atual no grupo de moradores, sim, todos os recursos do
74 condomínio estavam aplicados quando do final do seu mandato. O Tesoureiro afirmou
75 que não estavam aplicados e que está a disposição para apresentar toda a
76 documentação comprobatória. O Sr. Valter Coelho, Membro do Conselho Fiscal da
77 Associação, explicou novamente a importância da Associação no processo de
78 constituição e manutenção do nosso condomínio e citou brevemente o motivo de
79 algumas despesas da Associação terem sido pagas pelo Condomínio. O Sr. Natal Moro
80 citou que entende que, de acordo com a Convenção, há a possibilidade de se inserir
81 itens de pauta na assembleia que está sendo realizada, ao que, solicitou que fossem
82 debatidos a exclusão do Síndico do plano de saúde e a contabilização e devolução dos
83 valores pagos pelo condomínio em nome da associação. O Tesoureiro voltou a afirmar
84 que a questão dos valores pagos em nome da associação já foi explicada aqui algumas
85 vezes. O Síndico disse que a questão do plano de saúde também já foi explicada e que
86 está a disposição para mais esclarecimentos, inclusive ao final dessa assembleia estará
87 aqui aguardando os interessados. O Sr. Leonardo Bolzani sugeriu que fosse discutida
88 nessa assembleia a exclusão do síndico do plano de saúde, ao que foi respondido pelo
89 Tesoureiro que não podemos inserir itens de pauta com a assembleia em andamento,
90 mas que poderemos sim discutir isso em uma Assembleia futura. O Sr. Gustavo sugeriu
91 que fosse discutida nessa assembleia a exclusão do síndico do plano de saúde e
92 registrou que não concorda com a forma como a assembleia está sendo conduzida, pois
93 acredita que o tempo de 3 minutos para as falas é curto. O Sr. Silvio Piva sugeriu o uso
94 de recursos do Fundo de Reservas para custear as despesas, ao que foi respondido que
95 o Fundo de Reservas tem seu uso limitado ao determinado na nossa Convenção e que

96 esse uso, para despesas ordinárias, não seria o mais adequado. Após as devidas
97 discussões e esclarecimentos e a palavra tendo sido dada a todos os solicitantes, foi
98 aberta a votação. Apurou-se 41 votos aprovando a proposta de correção das taxas
99 condominiais, 11 votos contrários à proposta de correção das taxas condominiais e 03
100 abstenções. Foi, portanto, aprovada a proposta abaixo:

PROPOSTA TAXA CONDOMINIAL P/2023				
Taxas	Lotes c/ Casa	Lotes Vazios	Lotes V. Hípica	Contr. Prest de Serviço
Taxa Ordinária Condominial com Pontualidade	681,89	681,89	277,30	277,30
Taxa Fundo de Reserva	31,59	31,59		
Taxa Limpeza do Lote		35,00		
Taxa Coleta de Lixo			30,00	
Valor Total da Taxa de Condomínio:	R\$ 713,48	R\$ 748,48	R\$ 307,30	R\$ 277,30
Valor Taxa de Condomínio COM DESCONTO:	R\$ 663,48	R\$ 698,48	R\$ 257,30	R\$ 227,30

101
102 O Sr. Leonardo sugeriu a anulação do voto da unidade DNIEL/17, por entender não ser
103 possível confirmar a adimplência dela. Nada mais havendo a tratar, foi por ordem do Sr.
104 Presidente, às 21h06 (vinte e uma horas e seis minutos) do mesmo dia, encerrada a
105 Assembleia e lavrada a presente Ata, que vai por ele e por mim, secretário, assinada.

106


Brasília, 21 de dezembro de 2022;


José Luis Balalaica dos Santos
Presidente


Flabyn Vieira Alves Ferreira
Secretário

Cartório Marcelo Ribas 1º OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL, CASAMENTOS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCS Qdt. 08 Bl. B-60 Sala 140-E Venâncio Shopping - Ávia Sul - Brasília-DF CEP: 70333-900
Site: www.cartoriomarceloribas.com.br Email: cartorio@marceloribas.com.br Tel.: (61) 3224-4020

Documento Protocolado, Registrado e Digitalizado sob o número 01020991.
Em 04/04/2023 Dou fé.
Titular: Marcelo Caetano Ribas
Francineide Gomes de Jesus
Selo: TJDFT20230210022891YPRF
para consultar www.tjdf.us.br



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE
REGISTRO CIVIL
Diogenes Adriano de Lima Souza
Secretário Substituto
BRASILIA - DF



Fone: Adm: (61) 3964-8808 / (61) 99305-1888 / (61) 99370-2354 Portaria 61-3964-7570 / (61) 99293-7066

e-mail: secretaria@condominioamobb.com.br / administrativo@condominioamobb.com.br

Site: www.condominioamobb.com.br