

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 19 de AGOSTO de 2025

PAUTA DO DIA

1. Deliberar sobre o projeto para o Parque AMOBB.

Aos dezenove dias do mês de agosto de dois mil e vinte e cinco (19/08/2025), às dezenove horas e trinta minutos (19h30), em segunda e última chamada, reuniram-se os associados da AMOBB – Associação Pró Moradia dos Funcionários do Banco do Brasil (CNPJ: 01.226.053/0001-98), na Secretaria da Associação, situada na Av. do Sol, km 7,5, Condomínio AMOBB, Rua Caminho da Esperança, lote 07, Brasília-DF, conforme lista de presença anexa, para tratar dos assuntos citados no Edital de Convocação afixado e publicado dentro do prazo legal. Inicialmente, foi convidado o Sr. Flabyn Vieira Alves Ferreira, para secretariar os trabalhos, o que foi aceito por todos, e o Sr. Bruno Fernandes Zenóbio de Lima, Presidente do Conselho Diretor, se apresentou para presidir os trabalhos, o que foi aceito por todos também. Informou que a reunião estava sendo gravada e não houve objeção quanto a isso. Transcorridas as formalizações, o presidente da mesa leu o Edital dando início ao tema pautado. **1. Deliberar sobre o projeto para o Parque AMOBB;** O Presidente, iniciou explicando que recentemente foram veiculadas em grupos de mensagens informações desencontradas sobre a unidade CESPE/07, lote pertencente a Associação e onde está instalada a Administração do Condomínio. Citou que essa unidade se trata de um lote urbano, idêntico aos demais lotes do condomínio. Citou que alguns confundiram essa área com uma APA (área de preservação ambiental) mas que isso seria impossível pois se de fato ela fosse uma APA teríamos que ter casas a no mínimo 250 metros de distância dela. Disse que existe uma faixa “non edificandi” ao logo do terreno e uma grota seca, mas que o projeto contempla essas restrições. Relembrou a aprovação da contratação dos projetos para execução do Parque AMOBB. Citou que o contrato prevê um projeto entregue em 3 etapas, uma completa, com projeto arquitetônico, estrutural e orçamentos, uma parte apenas com projetos arquitetônicos, e a última apenas com o layout dos itens. Citou que nessa terceira parte, temos uma raia de natação, mas que ela pode ser removida posteriormente do projeto. Porém, citou que se tirarmos ela agora do layout, estaremos removendo a possibilidade de se ter esse item no futuro, por falta de reserva do espaço. Disse que se reuniu com alguns moradores da Avenida Morada de Deus, cuja alguns lotes fazem fundos com o CESPE/07, pois eles estavam preocupados com um possível impacto desse projeto em suas casas, mas reafirmou que o projeto do Parque foi pensado para não impactar em nada as casas próximas. Sobre o lago artificial, a ideia é aproveitar, nas chuvas a água natural e apenas fazer a mesma circular por meio de bombas e na seca, bombear água do nosso poço para completar o nível quando necessário. Não foi inserido salão de festas no layout porque se fosse o caso, o impacto das obras seria bem maior, provavelmente com a

construção de muro de arrimo com aterro, optando, a princípio por adaptar a área superior do Salão de jogos para um Salão de Festas no futuro. Teremos no Parque uma Quadra poliesportiva no tamanho oficial sem a necessidade de muro de arrimo. Citou que buscaremos manter as árvores nativas, mas que ao fundo dos lotes da Avenida Morada de Deus existem plantadas inseridas lá sem autorização, mudas, por exemplo, de laranja e espada de são Jorge. Citou que existe nesse local lixo, restos de obra, telhas e que algumas dessas unidades avançaram dentro do terreno da Associação, algumas 1,5m com cercas, outras 1,5m sem recuo da edificação, mas que essas unidades serão notificadas em breve. Mostrou também no layout a localização dos banheiros e da trilha ecológica. Relembrou que hoje não iremos discutir a questão orçamentária do projeto, nem aprovar a execução da obra, aprovaremos apenas a execução do projeto final, para só depois darmos entrada nos órgãos competentes para aprovação. Teremos outra assembleia para discutirmos a questão orçamentária do projeto. Após essas informações, abriu a palavra para os presentes. O Sr. José Luís Balalaica (CAMOR/20) citou que em conversa com a Sra. Maria Aparecida descobriu que ao lado dessa nossa área, entre o lote CESPE/07 e a Rua Rota do Messias se trata de uma ELUP que poderia ser usada de acesso ao Parque com estacionamento na Rota do Messias e não na final da Rua Adonai. Citou que gostou muito do projeto e que a pista de caminhada servirá muito bem para as crianças do condomínio andarem de bicicleta lá ao invés de pelas ruas do condomínio. Sobre a segurança do Parque, após a unificação, entende que poderemos cercar todo o Residencial e assim teremos apenas moradores frequentando o Parque. O Sr. Roger (CAMOR/03) elogiou a iniciativa de pautar o assunto da criação do Parque, mas relata que se preocupa com a legalidade, pois eventuais multas aplicadas por uma ilegalidade recairão sobre todos os associados. Disse ter consultado a LUOS (Lei de Uso e Ocupação do Solo), especificamente consultando a área do Jardim Botânico. Disse ter procurado o lote 07 da Rua Caminho da Esperança e não ter encontrado. Procurou nos anexos da lei e não encontrou, ou seja, o lote 07 não é de uso residencial, pois lá falam lote por lote qual a destinação, residencial, escola, etc. Disse que pesquisou qual seria a classificação de um parque, e descobriu ser as do código UE2, e que unidades com esse código não existem no Jardim Botânico. Disse que seu medo está relacionado com a categorização do lote 07 da CESPE, se com essa categorização será possível a construção do Parque. O Sr. Presidente comentou que, quando se consulta ao GeoPortal do GDF há não só esse erro da ausência do CESPE/07, mas também um muito mais absurdo. Aparecem indicadas diversas áreas já com casas como sendo APAs (área de preservação ambiental), o que não faz sentido algum em um condomínio regularizado. Tudo isso será elucidado agora no processo de regularização do projeto do clube. Reforçou que nada será construído sem as devidas licenças, alvarás e afins. O Sr. Roger perguntou se também não se tem informação sobre uma possível licença ambiental e se associação pretende confeccionar todos os projetos primeiro para só depois buscar a autorização da construção. Perguntou se não seria mais viável usarmos mais tempo antes de aprovar o projeto para uma verificação prévia da viabilidade técnica da obra e assim evitarmos o gasto desnecessário de um projeto impossível de executar. Sugeriu que o jurídico da Associação fique com essa

responsabilidade de verificar a viabilidade técnica de execução do projeto. Pediu também que suas colocações fossem registradas na ata para que os que a consultassem e porventura tenham questionamentos iguais, já tenham a respectiva resposta. A Sra. Marcela (CAMOR/13) perguntou se foram gastos 43 mil com o projeto de Parque à ser construído em uma área que não sabemos se comporta tal construção. Ao que o presidente respondeu que não há impedimentos para se construir na área, mas que se aparecerem, as exigências serão atendidas. Sobre a existência de APAs, no projeto aprovado do Condomínio, não há essa indicação, ou seja, elas não existem. A Sra. Marcela afirmou que, pelo que sabe, existem sim APAs dentro da área do Morada de Deus. Eu, Flaby, usando o projeto urbanístico aprovado, lhe mostrei que a única APA existente nas proximidades é a em que está inserido o córrego que temos ao fundo do Quatro Estações e Villa Garden. Expliquei que uma APA dentro do AMOBB, mesmo que fosse indicada no GeoPortal seria um erro material grosseiro, pois o AMOBB está inserido em um loteamento regularizado a quase 20 anos. Sobre o CESPE/07 ter a condição de receber a construção de um parque, respondi que, salvo melhor juízo, “parque” no conceito da legislação é um local de lazer aberto ao público geral, o que não é o nosso caso. O nosso conceito é de que o Parque AMOBB será mais uma área comum, igual nossa Praça da AMOBB, que não é aberta ao público geral, mas sim apenas para moradores e seus convidados. O Presidente informou também que no registro do lote CESPE/07 não existem restrições indicadas, o que seria o caso se houvesse alguma. A Sra. Marcela perguntou o que foi usado para definir as prioridades do escopo do projeto, se foi a vontade popular, a dos associados ou a do presidente. O Presidente respondeu que foi usada como base uma pesquisa feita entre os condôminos e que a única inserção feita pela gestão da Associação foram as churrasqueiras que foi objeto de aprovação na assembleia que definiu os itens que estariam presentes do projeto. A Sra. Marcela citou que acredita que o resultado da referida assembleia pé questionável, e que as churrasqueiras ficaram em oitavo lugar na pesquisa de interesse e a piscina despertou menos interesse ainda, especialmente por dobrar o custo do condomínio e exigir a presença de um guarda-vidas 24h por dia. O Sr. Fernando (MDEUS/17) disse que é a favor da consulta jurídica junto ao GDF para a verificação da viabilidade do projeto, mas que entende que o mais efetivo é a apresentação do projeto nos órgãos competentes. Só dessa forma saberemos de fato se ele pode ou não ser aprovado. Na confecção do projeto, deve-se seguir as normas, mas o resultado mesmo só saberemos após análise do técnico do GDF. O Sr. Wilson (PAMOB/04) comentou que, de acordo com um amigo dele que é síndico aqui no Jardim Botânico e recentemente aprovou um projeto, nós vamos precisar de projeto, da escritura do imóvel e a topográfica do lote. Disse que acredita que a confecção do projeto e apresentação dele facilitaria a aprovação junto ao GDF. A Sra. Morgana (MDEUS/37) indicando no mapa, perguntou se a grota seca seria objeto de mudança de lugar ou alteração, ao que foi respondido pelo Presidente que não haveria mudança. Perguntou também se há algum estudo ou laudo ambiental confirmando que com a construção do Parque não teremos dano ambiental, ao que foi respondido pelo Presidente que o projeto não está finalizado. Disse também existir assoreamento da grota. Falou sobre existirem plantas frutíferas nos fundos do

seu lote, laranja, jaca, acerola, etc. Que mora aqui a 5 anos mas que a casa dela possui 20 anos. Disse que a distância entre o fundo dos lotes e a área edificável é bem menor do que a que aparenta no croqui, e várias dessas áreas são desniveladas. Disse ser a favor da construção do Parque, mas que não gosta da necessidade de fazer tudo rápido, sem pensar antes, e que questões ambientais devem ser vistas com muita calma. Convidou todos a irem ao local verificar o quanto são estreitas as passagens e o quão desniveladas são. O Sr. Fernando (CESPE/03) disse que sempre foi contra o projeto do Parque, mas que continua acompanhando o projeto. Disse não ter sido feito nenhum laudo ambiental e nem um estudo sobre a necessidade de muro de arrimo em algum local do Parque. Que os projetos são necessários, mas que antes, era necessário um estudo prévio, que não foi feito. A Sra. Simone (CAMOR/03) falou que existe um grupo de associados, em que são postadas mensagens apenas pela Presidência da Associação, não dando o direito de resposta a quem, porventura, foi citada, o que ao seu modo de ver tira o direito de resposta e de defesa da pessoa. Acha que a associação deveria rever as limitações neste grupo para que todos possam falar ou evitar postagens polêmicas ali. O Presidente respondeu eu há bastante tempo a Associação vem sendo atacada com mentiras, insinuações, acusações de manipulação de forma infundada e que apenas vem respondendo a tais ataques. Inclusive fomos acusados de coisa graves, como manipulação de atas, o que configuraria um crime de falsidade ideológica. Com a chegada do Engenheiro Cleber, responsável pelo projeto do Parque AMOBB, que falou um pouco sobre a origem do parque e as preocupações do projeto. Citou que foi pensada na privacidade dos moradores, mantendo os equipamentos, churrasqueiras e afins mais distantes das residências. A questão do impacto ambiental também foi levada em conta, se adequando projeto ao mínimo de intervenções, por exemplo, a trilha será de material permeável e ecológico. Serão usadas fossa ecológicas. Pensou-se também na economia na construção, evitando-se arrimos, e grandes correções no solo. Sobre a LUOS, abriu o Site do GeoPortal e mostrou que o lote CESPE/07 se trata de um lote institucional, ou seja, sem restrição alguma para a construção do Parque AMOBB. Afirmou que não será modificada a grota seca que fica ao longo dos fundos das casas de Morada de Deus, e caso necessário, poderemos até fazer uma contenção de pedras, mas sem nada de concreto ou algo assim. Afirmou que serão emitidas todas as autorizações necessárias, ARTs e alvará de construção antes do início das obras. Foi perguntado pelo Sr. Alex (CESPE/37) perguntou qual seria a diferença no projeto de quadra poliesportiva e da quadra de futsal, e se elas seriam iguais ou semelhantes à que temos hoje ao lado da Portaria e se teremos regras de uso do parque com respeito a horário e acesso de pessoas de fora do AMOBB. O sr. Cleber respondeu que sugere sim e inclusão de normas para disciplinar o uso e se disse favorável a instalação de uma cerca nas divisas dele. Acha que o cercamento das churrasqueiras e quiosques é necessário para evitar o uso desregrada deles. O Sr. Roger (CAMOR/03) perguntou se foi pensado para o parque a instalação de iluminação na trilha, CFTV e outros sistemas de segurança. Foi respondido pelo Sr. Cleber que sim, no projeto teremos iluminação, câmeras e banheiros de apoios. Teremos também a realização de rondas motorizadas por parte da segurança do condomínio, até por isso, a pista de caminhada terá

1,5m de largura. A Sra. Bruna (TJUDA/14) perguntou qual é o comprimento total da pista de caminhada e se após a emissão do Alvará de Construção temos um prazo máximo para executar a obra completa. Foi respondido que teremos a pista de caminhada de 2km e teremos banheiros na metade do caminho, 1km de distância um do outro. Sobre o prazo para execução, o Alvará dá 5 anos para finalizar a obra, mas esse prazo pode ser renovado. O Habite-se pode ser parcial e não é obrigatório. O Sr. Fernando (CESPE/03) perguntou qual o que engloba o projeto contratado. Se está na contratação a parte de terraplanagem, tratamento das erosões, desníveis e estudo da vazão de água das chuvas. Foi respondido pelo Sr. Cleber que já foi feito o levantamento topográfico e as curvas de níveis foram levadas em consideração. Com o projeto, já é possível saber os locais de aterro, cortes, etc. Na entrega do projeto, tudo já estará indicado e o projeto será adequado de forma a evitar custos e grandes intervenções no terreno natural. Que é responsabilidade da sua empresa entregar o projeto de nivelamento de solo, correção de erosão, construção de muro de arrimo, tudo verificado "in loco" e via software. Ressaltou que quando da execução da obra, o condomínio precisará contratar um engenheiro responsável pela execução da obra, e que alguns detalhes da correção de solo, podem ser resolvidos no canteiro de obras mesmo. A Sra. Morgana (MDEUS/37) perguntou se, após as alterações necessárias no traçado da pista de caminhada, os associados terão acesso ao projeto. Foi respondido pelo Sr. Cleber que o posicionamento dos itens no projeto será definido hoje e que pequenas alterações necessárias para aprovação junto ao GDF serão feitas, mas se houver a necessidade de uma grande intervenção, será convocada nova assembleia para aprovar essa possível nova versão. Ressaltou que hoje está sendo aprovado a posição futura dos itens no terreno, não a execução da obra. Que os escopos "Intermediário" e "Completo" não possuem a entrega de projeto executivo e todos os itens presentes neles podem ser realocados, retirados e até inseridos. Apenas os itens presentes no "Escopo Inicial" do contrato terão a entrega de projeto executivo, orçamentos, estrutural, instalações e arquitetônico. Após dar a palavra aos interessados e os questionamentos respondidos, foi aberta a votação para aprovar a confecção do projeto arquitetônico e de execução do "Escopo Inicial" do contrato, o dos projetos arquitetônicos do "Escopo Intermediário" e o layout do "Escopo Completo", na disposição e quantidades apresentados. Apurou-se 22 votos aprovando o projeto da forma proposta, 05 votos reprovando nenhuma abstenção. Foi, portanto, aprovada a confecção e elaboração do projeto do Parque AMOB seguindo os seguintes critérios: - **Escopo INICIAL** - Deverá conter no projeto 03 QUIOSQUES COM CHURRASQUEIRAS E PIAS, BANHEIROS MODULARES EM UMA "ILHA" COM DUCHAS EXTERNAS E BEBEDOUROS, TRILHA ECOLÓGICA COM CICLOVIA CONTORNANDO O CLUBE, QUADRA DE AREIA (com medidas à definir) e PARQUE PARA CÃES - Estes projetos devem conter os seguintes itens: Layout geral do Clube, com todos os Equipamentos; Projeto Executivo, de Arquitetura e Estrutural; - **Escopo INTERMEDIÁRIO** - Deverá conter os itens: QUADRA POLIESPORTIVA (com medidas a definir), ESTACIONAMENTO, PLAYGROUND e ÁREA PAVIMENTADA DESCOBERTA PARA EVENTOS. - Estes projetos devem conter os seguintes itens: Layout geral do Clube, com todos os Equipamentos; Projeto Executivo de Arquitetura; - **Escopo COMPLETO** - Deverá



AMOBB – Associação Pró-Moradia dos Funcionários do Banco do Brasil
CNPJ 01.226.053/0001-98
Av. do Sol, KM 7,5, Cond. AMOBB, Jardim Botânico – DF - CEP 71680-613

conter os itens: SALÃO DE FESTAS (com brinquedoteca), PISCINA COM RAIA DE NATAÇÃO e CERCAMENTO DO CLUBE - Estes projetos devem conter os seguintes itens: Layout geral do Clube, com todos os Equipamentos. Nada mais havendo a tratar, foi, por ordem do Sr. Presidente, às 21h25 (vinte e uma horas e vinte e cinco minutos) do mesmo dia, encerrada a Assembleia e lavrada a presente Ata, que vai por ele e por mim, secretário, assinada.

Brasília, 13 de maio de 2025;

Bruno Zenóbio Fernandes de Lima
Presidente

Flabyn Vieira Alves Ferreira
Secretário da Assembleia