

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

05 DE ABRIL de 2025

Brasília-DF
Nº de Protocolo e Registro

01064701

PAUTA DO DIA

- 1 **1. Deliberar sobre criação de Sala de Estudos e fonte de recursos, podendo ser**
- 2 **instituída Taxa Extra.**
- 3 **2. Deliberar sobre a unificação dos Condomínios AMOBB, Villa Garden e**
- 4 **Mansões 4 Estações.**

5

6 Aos cinco (05) dias do mês de abril do ano dois mil e vinte e cinco (05/04/2025), às nove

7 horas (09h), em segunda e última chamada, reuniram-se os condôminos do AMOBB

8 Condomínio – Condomínio Residencial dos Associados da AMOBB (CNPJ:

9 08.654.377/0001-76), na Sede da Administração do Condomínio situada na Rua

10 Caminho da Esperança, nº 07 do Condomínio AMOBB, SHJB, conforme lista de presença

11 anexa, em Assembleia Geral Extraordinária, para tratar dos assuntos citados no Edital de

12 Convocação, que foi afixado dentro do prazo legal. O Sr. Anderson Silvestre de Aguiar,

13 Síndico e condômino da unidade PAMOB/14 assumiu a função de Presidente e indicou

14 o Sr. José Luís Balalaica dos Santos, Tesoureiro e condômino da unidade CAMOR/20

15 para secretariar a assembleia, o que foi aceito por todos. Informou que a Assembleia

16 estava sendo gravada. O Presidente iniciou com agradecimentos a todos os presentes

17 e, em seguida, efetuou a leitura do Edital dando início aos assuntos pautados. **1.**

18 **Deliberar sobre criação de Sala de Estudos e fonte de recursos, podendo ser**

19 **instituída Taxa Extra;** O Síndico, com o uso de slides, passou a explicar os detalhes da

20 criação da Sala de Estudos. Explicou a origem da ideia, que foi de sugestão de

21 moradores. Mostrou o projeto e os orçamentos para execução do projeto, o que foi

22 apreciado por todos. Foi aberta a palavra aos presentes que desejassem contribuir. Foi

23 perguntado ao síndico como se pretendia fazer a segurança do local, tanto com respeito

24 ao mau uso do espaço, como com respeito a menores de idade com acesso livre a

25 internet e desacompanhados. O Síndico respondeu que, apesar de não estar previsto a

26 presença de um Colaborador Monitor, toda a Sala de Estudos será monitorada por

27 câmeras e usaremos um firewall para bloquear o acesso a certos sites e alguns

28 conteúdos indesejados. Será também aprovado uma norma de uso para o espaço, caso

29 ele seja criado. Foi questionado pelos presentes se tal obra se encaixaria nas prioridades

30 do condomínio. O Síndico explicou que podemos confeccionar um cronograma de

31 prioridades e isso ajudaria em uma possível decisão sobre a confecção ou não da Sala

32 de Estudos. Com isso, foi sugerida a suspensão da votação até que seja confeccionado

33 o cronograma com as prioridades. Foi aberta votação. Apurou-se 57 votos aprovando a

01064701

RTD

34 suspensão do assunto com a retirada do item na pauta, 23 votos para manter o assunto
35 na pauta e nenhuma abstenção. Foi, portanto, aprovada a suspensão do assunto com a
36 retirada do item na pauta. Ato contínuo o presidente passou para o próximo item da
37 pauta. **2. Deliberar sobre a unificação dos Condomínios AMOBB, Villa Garden e**
38 **Mansões 4 Estações.** O Síndico iniciou apresentando alguns detalhes da possível
39 unificação, tais como a possibilidade de se construir uma cerca no perímetro do novo
40 condomínio, coisa que não conseguimos hoje por estarmos no meio deles e por
41 compartilharmos uma rua com o Mansões 4 Estações; a questão financeira, tendo em
42 vista que teríamos um acréscimo de 199 unidades às 274 que temos, o que facilitaria
43 muito os rateios de despesas e de taxas extras. Após, apresentou os mapas de como
44 ficaria o novo condomínio e onde seria possível a construção de uma cerca ou muro
45 perimetral. Falou também das contratações que seriam necessárias para que nosso
46 quadro pessoal fosse o suficiente para atender todo o Condomínio e apresentou o
47 possível rateio de despesas já levando em conta todas as novas despesas e receitas.
48 Mostrou e explicou a possível nova taxa condominial e por fim, apresentou os itens que
49 seriam rateados para os condôminos novos, itens que já foram pagos pelo AMOBB e
50 que agora seriam rateados com todos os demais como forma de compensação. Esse
51 mesmo procedimento, ratear os valores entre todos e cobrar apenas dos ingressantes,
52 seria feito também com o nosso Fundo de Reservas. Com isso, os valores aproximados
53 do aporte que os "novos condôminos" feriam seria de algo em torno de R\$ 500.000,00,
54 à vista ou parcelado em até 24x. Após suas explicações, abriu a palavra para os que
55 quisessem pergunta algo ou citar. Foi perguntado sobre um possível passivo ambiental
56 proveniente destes outros condomínios. O Síndico respondeu que todo e qualquer
57 problema anterior a possível unificação será única e exclusivamente responsabilidade
58 dos condomínios existentes na época da unificação, que o AMOBB não assumirá
59 nenhum passivo de antes da unificação. Foi questionado se havia alguma ação judicial
60 pendente envolvendo as entidades partes da unificação, ao que foi respondido pelo
61 Síndico que não temos conhecimento de ações judiciais, apenas ações de cobrança
62 envolvendo unidades devedoras aos respectivos condomínios. O Síndico do Villa
63 Garden, Sr. José Guilherme usou a palavra para falar sobre como está o controle da
64 inadimplência do seu condomínio. Disse estar bem baixa e controlada, tendo apenas 01
65 unidades que é devedora crônica, e que essa unidade já está sendo cobrada na justiça.
66 Sobre outros processos de qualquer natureza, informou não existirem. Foi perguntado
67 se não seria o ideal discutirmos o formato da unificação, seus detalhes,
68 responsabilidades, passivos, etc., antes dessa atual votação. O Síndico explicou que não
69 faz sentido discutir tudo isso antes sem saber se a unificação seria a vontade soberana
70 da Assembleia ou não. Poderia ser perdido todo esse trabalho caso a unificação não

71 fosse aprovada. Com isso, estamos aprovando primeiro a intenção de unificar para
72 depois discutirmos e aprovarmos o formato da unificação em uma outra ocasião ou
73 outras ocasiões. Dessa forma entende que ganhamos tempo, celeridade e não corremos
74 o risco de ter todo um trabalho de alinhar expectativas, discutir detalhes, realizar estudos
75 e levantamentos de todos os tipos e esse trabalho se perder. Após as intervenções e
76 respostas, foi aberta a votação da unificação dos condomínios AMOBB, Villa Garden e
77 Mansões 4 Estações. Tendo em vista que o item da pauta necessita de quórum
78 qualificado para sua aprovação (2/3 dos votos dos condôminos), ou seja, 185 votos, o
79 Presidente solicitou autorização para converter a reunião em sessão permanente, que
80 poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja
81 concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial
82 (Art. 1.353 do Código Civil). Foi aprovado pelos presentes a conversão da reunião em
83 sessão permanente, sendo designada a nova Assembleia para o dia 07/06/2025, às 9h.
84 Nada mais havendo a tratar, foi por ordem do Sr. Presidente, às 11h20 (onze horas e
85 vinte minutos) do mesmo dia, encerrada esta sessão da Assembleia com a data de
86 07/06/2025 para a retomada dos trabalhos.

87 Brasília, 05 de abril de 2025;

88

89 **Continuação da Assembleia Geral Extraordinária iniciada em 05/04/2025**

90 Aos sete (07) dias do mês de junho do ano dois mil e vinte e cinco (07/06/2025),
91 às nove horas e três minutos (09h03), em segunda e última chamada, reuniram-se os
92 condôminos do AMOBB Condomínio – Condomínio Residencial dos Associados da
93 AMOBB (CNPJ: 08.654.377/0001-76), na Sede da Administração do Condomínio situada
94 na Rua Caminho da Esperança, nº 07 do Condomínio AMOBB, SHJB, conforme lista de
95 presença anexa, em Assembleia Geral Extraordinária, para tratar da continuação do item
96 2 da Pauta da Assembleia do dia 05/04/2025, matéria que necessitava da aprovação de
97 2/3 dos condôminos e que pela impossibilidade de se conseguir essa quantidade de
98 votos no dia, foi convertida em sessão permanente. O Sr. Anderson Silvestre de Aguiar,
99 Síndico e condômino da unidade PAMOB/14 assumiu a função de Presidente e indicou
100 a colaboradora do condomínio Dayane Costa de Oliveira para secretariar a assembleia,
101 o que foi aceito por todos. Informou que a Assembleia estava sendo gravada. O
102 Presidente iniciou com agradecimentos a todos os presentes e, em seguida, efetuou a
103 leitura do Edital dando início ao assunto pautado. **1. Dar continuidade a deliberação
104 sobre a unificação dos Condomínios AMOBB; Villa Garden e Mansões 4 Estações,
105 conforme aprovado na AGE de 05/04/2025;** O Síndico explicou a necessidade de



106 prorrogação da assembleia por mais 30 dias e abriu a palavra para os presentes. Assim
107 o Presidente solicitou autorização para manter a sessão permanente por mais 30 dias,
108 conforme faculta a Lei. O Sr. Valter Coelho Sá (CESPE/11) solicitou a palavra e citou que
109 sua fala é sobre o formalismo e não sobre ser contra a votação. Disse que gostaria que
110 constasse em ata que apesar da importância da votação para o futuro do AMOBB, a
111 assembleia estava vazia. Citou que diferente do AMOBB, os outros condomínios estão
112 em momentos de maturidade da infraestrutura diferentes. Disse ser a favor da matéria,
113 mas radicalmente contra a forma como está sendo feito. O Sr. Paulo de Paula (CESPE/43)
114 pediu a palavra e se disse contra a prorrogação da votação. Após, foi aberta a votação,
115 e apurou-se 01 voto contra, 24 votos aprovando a prorrogação do prazo e 01 abstenção.
116 Foi, portanto, aprovada a prorrogação do prazo para a coleta de votos e a sessão
117 permanente irá até o dia 07/07/2025. Foi dada a palavra aos presentes novamente, e o
118 Sr. Roberto Gobert (CAMOR/14) iniciou citando que vê em nossa região um possível
119 problema de segurança no futuro. Que o ideal é que a unificação fosse feita quando os
120 condomínios estivessem mais "iguais", mas que o quanto mais cedo a unificação for
121 feita, melhor para o AMOBB por questão de segurança. O Sr. Valter Coelho (CESPE/11)
122 perguntou a quantidade de votos necessários para aprovação, ao que foi respondido
123 que são 185 votos aprovando. Sobre cercamento e segurança, citou a lei que dispõe
124 sobre acesso controlado de loteamentos, e gostaria de um pronunciamento da
125 Administração do Condomínio e da Associação sobre essa lei. O Síndico respondeu que
126 consultará o jurídico sobre o possível cercamento da área dos condomínios unificados,
127 e que caso seja positiva a resposta, poderá iniciar o processo de orçamento do
128 cercamento. Após, citou que a Associação AMOBB não fará parte da unificação. Os
129 novos condôminos ingressantes não serão associados. Nada mais havendo a tratar, foi
130 por ordem do Sr. Presidente, às 09h35 (nove horas e trinta e cinco minutos) do mesmo
131 dia, encerrada esta sessão da Assembleia com a data de 07/07/2025 às 19h30 para a
132 retomada dos trabalhos.

133 Brasília, 07 de junho de 2025;

134
135 **Continuação da Assembleia Geral Extraordinária iniciada em 05/04/2025 e**
136 **continuada em 07/06/2025**

137 Aos sete (07) dias do mês de julho do ano dois mil e vinte e cinco (07/07/2025),
138 às dezenove horas e trinta minutos (19h30), em segunda e última chamada, reuniram-
139 se os condôminos do AMOBB Condomínio – Condomínio Residencial dos Associados
140 da AMOBB (CNPJ: 08.654.377/0001-76), na Sede da Administração do Condomínio

141 situada na Rua Caminho da Esperança, nº 07 do Condomínio AMOBB, SHJB, conforme
142 lista de presença anexa, em Assembleia Geral Extraordinária, para tratar da continuação
143 do item 2 da Pauta da Assembleia do dia 05/04/2025, matéria que necessitava da
144 aprovação de 2/3 dos condôminos e que pela impossibilidade de se conseguir essa
145 quantidade de votos no dia, foi convertida em sessão permanente. O Sr. Anderson
146 Silvestre de Aguiar, Síndico e condômino da unidade PAMOB/14 assumiu a função de
147 Presidente e indicou o Sr. José Luís Balalaica dos Santos, Tesoureiro e condômino da
148 unidade CAMOR/20 para secretariar a assembleia, o que foi aceito por todos. Informou
149 que a Assembleia estava sendo gravada. O Presidente iniciou com agradecimentos a
150 todos os presentes e, em seguida, efetuou a leitura do Edital dando início ao assunto
151 pautado. **1. Deliberar sobre a unificação dos Condomínios AMOBB, Villa Garden e**
152 **Mansões 4 Estações.** O Síndico explicou a necessidade desta última sessão da
153 Assembleia, que é efetuar a contagem dos votos e validar o resultado. Verificou-se a
154 lista de votos e na verificação foram encontrados 189 votos a favor da unificação, 27
155 votos contra e 04 abstenções, estando, portanto, aprovada pelo quórum qualificado a
156 unificação dos Condomínios AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações. Explicou que
157 no decorrer da semana emitiremos comunicado sobre os próximos passos da unificação.
158 O Sr. Natal Frigi (ADNAI/01) recebeu a palavra e disse que acredita que essa votação
159 expressiva, 189 votos aprovando, se deu pelo desconhecimento das pessoas de como
160 funciona o processo de responsabilização em um condomínio. Disse não existir na lei a
161 forma da unificação que unifique as gestões. Existem em separado, cada instituição
162 ainda com sua administração. Disse que deveria haver um parecer jurídico sobre o
163 assunto, mostrando na norma onde o AMOBB não assumiria responsabilidade pelos
164 outros condomínios. O Secretário, José Luís Balalaica explicou que concorda com a
165 preocupação do Sr. Natal, mas que na assembleia que deu origem a votação foi
166 explicado que a aprovação seria buscada primeiro para depois, já com o item provado,
167 passarmos para a confecção de pareceres, realização de discussões do modelo de
168 unificação, definição de questões financeiras, documental, passivos e etc. Explicou que
169 a unificação é administrativa e que os detalhes dela serão definidos e documentados a
170 partir de agora. Aguardaremos também a coleta de votos na Assembleia do Villa Garden,
171 que está no mesmo processo de aprovação do AMOBB. O Sr. Alex (CESPE/37) perguntou
172 quais serão os próximos passos para a unificação e quais assembleias sobre o tema
173 precisarão de votação com quórum qualificado. O Síndico respondeu que os próximos
174 passos serão divulgados em breve e que a informação sobre a necessidade de quórum
175 qualificado será objeto de análise ainda. Nada mais havendo a tratar, foi por ordem do
176 Sr. Presidente, às 19h55 (dezenove horas e cinquenta e cinco minutos) do mesmo dia,



177 encerrada esta sessão da Assembleia. Esta vai assinada pelo presidente e secretários de
178 ambas as sessões.

179 Brasília, 07 de julho de 2025;

180

181 *Dayane da Costa Oliveira*

Dayane da Costa Oliveira
Secretária

182

183

184

185

186

187

188

José Luís Balalaica dos Santos
José Luís Balalaica dos Santos
Secretário

Anderson Silvestre de Aguiar
Anderson Silvestre de Aguiar
Presidente

