

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

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 artigo 1.348 do Código Civil, **CONVOCA** todos os Senhores Condôminos para a **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, 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 **19 de dezembro de 2025, sexta-feira, às 19h**, 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. Apresentação e deliberação do INSTRUMENTO DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA (Condomínios AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações).**

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

CAPÍTULO V - ARTIGO 17 - PARÁGRAFO TERCEIRO - Não poderão votar ou ser votados nas Assembleias os condôminos em atraso com o pagamento de suas contribuições ou de multas que lhes tenham sido impostas, bem como aqueles envolvidos em processos administrativos ou judiciais por descumprimento de condições estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno ou no Código de Edificações.

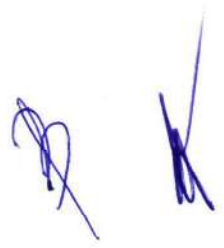
CAPÍTULO V- ARTIGO 18 - É lícito ao condômino-proprietário fazer-se representar, nas Assembleias, por procurador com poderes especiais, seja ele condômino ou não.

CAPÍTULO V- ARTIGO 19 - No caso de imóveis alugados, o locatário poderá participar e votar nas Assembleias, desde que o proprietário do imóvel não venha fazê-lo e não tenha se manifestado formalmente contra a providência.

Brasília – DF, 4 de dezembro de 2025.



Anderson Silvestre de Aguiar
Síndico – Cond. AMOBB



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

RETIFICAÇÃO do EDITAL DE CONVOCAÇÃO de 04/12/2025

O Síndico, no uso de suas atribuições, nos termos estabelecidos nos instrumentos normativos condominiais e Legislação aplicada a espécie, promove a presente **RETIFICAÇÃO ao Edital datado de 04 de dezembro de 2025**, para:

ONDE SE LÊ:

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 artigo 1.348 do Código Civil, **CONVOCA** todos os Senhores Condôminos para a **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, 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 **19 de dezembro de 2025, sexta-feira, às 19h**, 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:

LEIA-SE:

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 artigo 1.348 do Código Civil, **CONVOCA** todos os Senhores Condôminos para a **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**, 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 **20 de dezembro de 2025, sábado, às 08h30**, em primeira convocação, com 2/3 das unidades autônomas que constituem o condomínio, **ou às 09h** em segunda convocação com a presença de qualquer número de condôminos, para deliberarem sobre os seguintes assuntos:

Os demais itens e subitens do citado Edital permanecem inalterados.

Brasília – DF, 05 de dezembro de 2025.



Anderson Silvestre de Aguiar
Síndico – Cond. AMOBB

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 20 de DEZEMBRO de 2025

PAUTA:

1. Apresentação e deliberação do INSTRUMENTO DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA (Condomínios AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações).

Aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco (20/12/2025), às nove horas e dois minutos (09h02), em segunda e última chamada, reuniram-se os condôminos do AMOBB Condomínio – Condomínio Residencial dos Associados da AMOBB (CNPJ: 08.654.377/0001-76), na Sede da Administração do Condomínio situada na Rua Caminho da Esperança, nº 07 do Condomínio AMOBB, SHJB, conforme lista de presença anexa, em Assembleia Geral Extraordinária, para tratar dos assuntos citados no Edital de Convocação, que foi afixado dentro do prazo legal. O Sr. José Luís Balalaica dos Santos, Tesoureiro e condômino da unidade CAMOR/20, assumiu a função de Presidente e indicou o colaborador do Condomínio Flabyn Ferreira, para secretariar os trabalhos, o que foi apreciado por todos. O Presidente iniciou com agradecimentos a todos os presentes e, em seguida, efetuou a leitura do Edital dando início aos assuntos pautados **1. Apresentação e deliberação do INSTRUMENTO DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA (Condomínios AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações)**: O Presidente informou que a Assembleia está sendo gravada. Sugeriu que o Subsíndico faça a apresentação completa do tema e após seja aberta a sessão de perguntas. Antes, explicou que serão dados todos os esclarecimentos, inclusive sobre as sugestões dadas após a última assembleia. Passando a palavra para o Subsíndico Bruno Zanani (CAZUL/03), ele iniciou citando que essa assembleia de hoje possui muita importância para o futuro do condomínio, independente da decisão que for tomada. Disse que a ideia da unificação dos condomínios não é nova e nem pertence a essa Administração. Disse que não há diferenças entre as ruas do AMOBB e as dos condomínios limítrofes, e que os problemas advindos disse deveriam ter sido encarados por todas as administrações anteriores. Disse que o assunto já havia sido levantado em outros momentos, mas que sempre paralisava em algum problema. Essa Administração buscou então os condomínios vizinhos para tentar viabilizar a unificação. Disse que nessa apresentação trataremos do histórico de todo esse processo e será dada uma visão detalhada de tudo. Iniciou citando que um dos maiores questionamentos é com respeito a uma aparente pressa da Administração, o que não se prova por todo o histórico da unificação, além do fato da unificação em si não ser assunto novo. Mostrou que em janeiro de 2025 a unificação foi iniciada por meio de um email enviado ao jurídico consultando este sobre o melhor formato e o quórum necessário para aprovação dessa possível união entre os condomínios. Não havia neste momento uma certeza do formato, tempo que levaria e melhor forma de fazer. Mostrou também todas as próximas etapas, perguntas e respostas do jurídico. Citou que

foram realizadas várias reuniões entre o Síndico do AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações, além de várias outras com o Jurídico do AMOBB. Foram confeccionadas 5 Minutas do Termo de Unificação até se chegar na versão final que apresentamos na Assembleia passada. 3 Assembleias e um encontro de Tira Dúvidas onde foi apresentada a Minuta final, ou seja, foi realizado um trabalho administrativo prévio para buscar unir os interesses e necessidades das comunidades. Uma das necessidades era a de um levantamento das condições dos condomínios no que diz respeito a infraestrutura. Por isso, foi providenciado um relatório fotográfico em que ficou evidenciada a necessidade, por exemplo, de calçadas nas áreas em frente aos lotes. Ficou também evidente algumas coisas que nós temos e quem faltam nos outros condomínios, e vice e versa. Lembrou que um dos grandes objetivos de se iniciar esse atrito da unificação é a valorização das nossas unidades. No passado, lotes em outros condomínios eram vendidos como Condomínio AMOBB, e por eles não estarem na época no mesmo nível de infraestrutura, isso acabava desvalorizando nossas unidades. O que resolveria essa situação em definitivo, seria uma equalização dos condomínios. Apresentou mapas que demonstram que estamos cercados de outros condomínios, com ligações entre ruas. E nessa posição geográfica, explicou que, cabe a nós a iniciativa de resolver a situação, seja hoje, seja no futuro, teremos que resolver a situação em algum momento. Citou que os mais afetados com essa posição geográfica são os moradores das áreas de divisas, mas que temos que pensar a solução em comunidade. Apresentou a Licença de Instalação do Morada de Deus, explicando que essa licença é coletiva e que as regras de construção é a mesma de todos os condomínios inseridos no Morada de Deus. Tendo em vista se tratar de um mesmo loteamento, não há a necessidade de um novo projeto urbanístico a ser apresentado junto ao poder público. Por isso também, não há necessidade de uma Convenção para obrigar os outros condomínios a se ajustarem a nossas regras de construção, pois desde o nascimento do loteamento as regras já são as mesmas. Dessa forma, não foi detectado na questão ambiental por nosso jurídico qualquer risco patrimonial para os condôminos do AMOBB, pois estamos todos os condomínios debaixo do mesmo "guarda-chuvas", da mesma Licença de Instalação. Sobre as possíveis dívidas dos outros condomínios, apresentou os valores pagos nas rescisões trabalhistas, FGTS e todas as Certidões Negativas de todos os condomínios. Ressaltou que todos podem a qualquer tempo não concordar com uma decisão assemblear e ingressar com uma ação judicial, mas que esse direito de ingressar com ação não significa risco jurídico. Significa que há um equilíbrio de direitos entre as partes. Foi realizada também uma análise de como a unificação afetará nossa estrutura administrativa, operacional e instalações. Apurou-se que serão impactados alguns contratos de prestação de serviços, nosso quadro funcional e o uso de áreas comuns como Academia, Quadra Poliesportiva e Portaria. Todas essas mudanças foram contempladas no orçamento aprovado. Apresentou também o parecer jurídico com respeito a unificação. O parecer também abordou a questão dos riscos da unificação. Como forma de proteger as partes dos riscos de passivos anteriores a unificação, foram inseridos no Termo de Unificação marcos temporais que definem a partir de quando e que tipo de risco está sendo tratado. Os riscos jurídicos são mitigados pela emissão das

certidões negativas, por procedimentos contábeis e pelas cláusulas contratuais do Instrumento de Unificação. Citou que requisitos formais serão definidos e que caso algum dos condomínios descumpra, isso cancela todo o processo de unificação. Será necessária também aprovação de nova Convenção Condominial no prazo fixado na assembleia anterior de 180 dias. Sobre impactos urbanísticos e ambientais da unificação, eles não são relevantes pois na concepção do AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações estão sob as mesmas condições por estarem inseridos no mesmo Loteamento. Após, apresentou novamente todas as certidões negativas do Condomínio AMOBB e do Villa Garden. Citou que o Villa Garden já possui uma estrutura de condomínio mais completa, com CNPJ, Convenção, etc. mas o Mansões 4 Estações não. Como o Villa Garden possui CNPJ e relações trabalhistas, temos que tomar mais cuidado, especialmente com passivos. Já em situações como a do Mansões 4 Estações, não há esse risco pois não existe essa estrutura organizacional prévia. O no caso do Villa Garden, apesar de todos os cuidados que estamos tomando, sempre há um risco de passivo, pois o direito de promover uma ação judicial sempre existe, o que podemos fazer é nos proteger por meio de contratos e acordos, além da emissão de CND's. Apresentou depois algumas simulações de como seriam possíveis futuros rateios levando-se em conta o AMOBB unificado ou sem a unificação, explicando que os rateios seriam bem mais leves. Após a apresentação e antes da abertura para perguntas, questionou como os presentes preferem que a sequência da assembleia seja feita, com perguntas e respostas mais objetivas ou se com mais tempo para as explicações. O Sr. Valter (CESPE/11) disse que na última assembleia foi definido que seriam dados 7 dias para a apresentação de sugestões de alteração na Minuta do Instrumento de Unificação e que após esse período as sugestões recebidas seriam enviadas ao Jurídico que avaliaria e faria as possíveis alterações na Minuta, reaviando-a após isso. Disse não ter recebido ainda essa Minuta alterada. O Sr. Bruno, Subsíndico, explicou que esse procedimento será explicado e melhor esclarecido aqui mesmo na Assembleia. Após serem dadas várias sugestões de forma, foi acordado que serão dados até 5 minutos para cada pergunta e para as respostas, sendo possível apenas uma inscrição por unidade na primeira rodada. Iniciando, o Sr. Gryecos (PAMOB/08) disse que em janeiro/2025, pela pergunta feita pela Administração ao Jurídico do Condomínio, não foi feita uma pergunta aberta, conforme afirmado na apresentação, mas sim uma pergunta sobre quais eram os procedimentos para se unificar os condomínios, coisa que não entende como necessária para atingir os objetivos pretendidos. Sobre a fala de que 2 anos seria o prazo para que os ex-colaboradores do Villa Garden adentrem na justiça com ações trabalhistas, isso não corresponde com a realidade, pois esse período é de 5 anos. Outro ponto é que na assembleia inicial foi aprovada apenas a intenção de unificação, e que posteriormente seriam apresentados as condições e formato dela, para que aí sim a unificação fosse aprovada de fato. Por isso, essa aprovação de formato e condições também precisa de quórum qualificado, e não apenas aprovação da intenção. Da forma como está sendo proposto, apenas a intenção com quórum qualificado, é uma forma irregular. Disse já ter feito e distribuído um parecer jurídico sobre isso e que está hoje presente apenas porque essa irregularidade lhe chamou atenção. Disse que o próprio parecer jurídico apresentado

pela assessoria do Condomínio diz que é necessário quórum qualificado para essa etapa também, e que a pretensão de aprovar a Minuta com quórum simples fere a aprovação anterior de intenção de unificação. Reforçou que a aprovação de intenção de unificação feita com quórum qualificado não significa aprovação de unificação, especialmente da forma proposta. O Sr. Bruno explicou que no referido email foram sim usados outros termos para se referir a esse processo, tais como fusão/união/anexação e apresentou o email na tela novamente. Disse que citou isso para explicar que no início a Administração não tinha ainda o modelo de como o processo seria feito, pois esse modelo foi construído ao longo do tempo. Em relação ao prazo para o ingresso de ação trabalhista, explicou que após o término do contrato de trabalho o prazo é de 2 anos, que é exatamente o caso dos ex-colaboradores do Villa Garden. Disse que esse prazo é contemplado no Termo de Unificação mitigando quaisquer riscos jurídicos e patrimoniais para o AMOBB. O Sr. Gryecos disse que não havia sido respondido ainda sobre a aprovação de partes da unificação sem quórum qualificado, o que seria irregular. Disse que não se pode fatiar a aprovação desta forma, aprovando a intenção com quórum qualificado, as etapas com simples e apenas a Convenção novamente com quórum qualificado. O Sr. Bruno disse que respeita o entendimento jurídico do Sr. Gryecos, mas que o posicionamento do Jurídico do Condomínio e o dele pessoalmente é diferente deste. O Sr. Gryecos afirmou que o Bruno está apresentado uma informação que não está no parecer do jurídico do próprio Condomínio, e que vai sempre intervir nas falas porque para cada ponderação que ele faz o Bruno traz uma informação que não é verdadeira. O Sr. Gryecos pediu que fosse apresentado o parecer do Advogado do Condomínio que sustenta esse posicionamento do Bruno, pois acredita que essas afirmações sobre o quórum correto para as aprovações não estão de acordo com ele. O Sr. Bruno informou que esse posicionamento foi firmado pelo Advogado na assembleia do dia 29/11/2025. O Sr. Balalaica afirmou que de fato o advogado do condomínio esteve na referida assembleia, apresentou seu parecer jurídico e seu posicionamento, respondeu a perguntas e o posicionamento jurídico dele é exatamente esse que estamos apresentado agora. O Sr. Paulo (TJUDA/05) recebeu a palavra e primeiramente agradeceu a apresentação e se disse surpreso com a informação de que os colaboradores do Villa Garden já haviam sido desligados mesmo sem a Unificação estar devidamente aprovada no AMOBB. Importante destacar que cada gleba do Morada de Deus sempre teve sua independência administrativa, apesar de dependência por conta de o processo de regularização ser o mesmo. Notou pelas fotos que os outros condomínios a serem unificados carecem de manutenção, e não sabe se isso foi levado em conta. Notou também que uma das ruas do Mansões 4 Estações é de pavimento asfáltico e que pela Licença Ambiental isso é proibido, ou seja, a pavimentação desta rua terá que ser refeita em pavimento intertravado. Perguntou também como o Mansões 4 Estações tinham funcionários na Portaria e fazendo rondas se nem mesmo CNPJ eles tem, e como se deu e porque se deu o desligamento deles de forma antecipada a aprovação da Unificação. Foi respondido pelo Sr. Balalaica que aparentemente está acontecendo uma confusão com os condomínios. O Condomínio Quatro Estações é o responsável pela operação e rondas lá, porém, eles não estão participando da unificação.

Temos na unificação o Mansões 4 Estações que realmente não possuem CNPJ ainda e nem funcionários, e o Villa Garden que possui registro e possuía colaboradores. Mostrou a localização deles no mapa com uso dos slides. Ressaltou que o Mansões 4 Estações não possui qualquer estrutura administrativa e isso cria vários problemas para o nosso condomínio. Disse que com certeza os moradores do AMOBB que estão mais próximos do Mansões 4 Estações sentem no dia a dia a dificuldade que é morar próximo de um local sem administração, por esse motivo, acredita que a unificação fará muita diferença. Citou que a Administração do AMOBB tem o dever de apresentar um modelo de junção de forma a resolver esses problemas. O AMOBB não pode celebrar com os outros condomínios contratos de prestação de serviços, mesmo porque nessa situação não teremos poder nenhum para gerir questões como limpeza, acesso, manutenção, segurança pois seremos apenas prestadores de serviço. Por isso a Administração propôs um modelo de Unificação em que todos tenham que seguir as mesmas regras, mesma Convenção, paguem a mesma taxa, por isso contrato de prestação e serviços não atende as necessidades da comunidade. Sobre a rua com pavimento asfáltico, essa situação deve ser resolvida pela Rapha, empreendedora do Morada de Deus, pois esse pavimento é responsabilidade dela, e se isso causar algum problema com respeito a Licença de Instalação, os culpados serão responsabilizados e nós nos defenderemos. Sobre uma possível equalização de infraestrutura, poderemos propor uma taxa extra ao Villa Garden e ao Mansões 4 Estações para que a com esse valor a infraestrutura deles seja igualada a nossa, mas que essa diferença não seja um impeditivo para a Unificação. O Sr. Bruno Zenóbio (CESPE/45) afirmou que o Subsíndico Bruno está fazendo afirmações que não correspondem com a realidade. Disse que a Licença de Instalação dos condomínios é a mesma e que uma rua que está com a obra embragada no Mansões 4 Estações será absorvida pelo AMOBB, os condôminos desta rua o AMOBB responderá por eles. Todos os dados ambientais e todas as questões serão subsidiariamente alocadas ao CNPJ do AMOBB. Disse que isso é um fato, não uma pergunta. Não temos licença de implantação, temos de ocupação. Disse que foi afirmado que com a unificação o caixa do AMOBB será de 2 milhões, o que não é verdade, pois hoje temos cerca de 600 mil em caixa e o que vai entrar de aporte será de cerca de 500 mil, o que não paga nem a ampliação da Academia, quem dirá construir Clube. Pediu que o Subsíndico seja honesto e fale a verdade, pois não existe isso. Foi cortado pelo Subsíndico que pediu que ele amenizasse o tom pois em momento algum foi mentiroso ou desonesto. Retornando a fala, o Sr. Bruno Zenóbio disse que foi falado pelo subsíndico que todos os colaboradores do Villa Garden haviam sido desligados, mas que ele tem uma mensagem enviada pelo Sr. Guilherme (Síndico do Villa Garden) em que ele afirma que todos os serviços do Villa Garden estão sendo prestados pelo AMOBB. Perguntou com que autorização a Administração está prestando serviços de coleta de encomenda e de tag veicular para o Villa. Disse que gostaria desses esclarecimentos pois nem 50% dos condôminos do Mansões 4 Estações assinaram o termo, dessa forma, eles não vão pagar taxa condominial, ou seja, nós teremos que aumentar nossa taxa para cobrir essa diferença da inadimplência. Disse que a Maria Aparecida possui uma série de lotes lá no Mansões e possui várias penhoras.

Perguntou se foram levantadas as penhoras desses lotes e a situação ambiental. Essas questões precisam ser respondidas. Disse que se exaltou porque como Presidente da Associação AMOBB fica muito preocupado com a pressa que está sendo feita a unificação e com as consequências disso para o patrimônio da associação. Foi construído um patrimônio e uma estabilidade jurídica e administrativa que está em risco. Temos décadas de estabilidade e isso tudo está sendo arriscado agora. Disse que está no condomínio desde 2008 e essa é a situação mais grave que já se deparou. Foi respondido pelo Subsíndico que se 50% dos moradores do Mansões 4 Estações não quiserem aderir a Unificação, eles não vão participar. Não podemos obrigar ninguém. Não temos pressa nenhuma. Foi muito falado que o AMOBB repassaria dinheiro ao Villa Garden, mas nada foi repassado. Foi falado sobre uma pressa da Administração por conta da Eleição de 2026, mas já foi falado que podemos colocar no Termo de Unificação que só moradores do AMOBB participarão nas eleições de 2026. A questão das tags, os moradores do Villa Garden pagarão pelas tags. Sobre as encomendas, convidou os interessados a irem na administração comprovar que se trata de um volume mínimo. Sobre a questão das penhoras, quem arremata um imóvel penhorado, é o responsável pelo pagamento das taxas condominiais, inclusive as atrasadas. O fato da Maria Aparecida ser devedora ou não, não impacta na inadimplência. Sobre a questão da Licença de Instalação, na verdade esse processo é cuidado pela Associação AMOBB. Com isso, perguntou o que a Associação pretende fazer caso haja algum problema ambiental no nosso Condomínio? O Sr. Wilson (PAMOB/04) disse que vem pedindo transparência à Administração desde o começo. Que é a favor da unificação, mas que nessa negociação não podemos ter dúvidas. Disse que se a fusão é administrativa, pois ela só será jurídica depois da aprovação da nova Convenção, por que os moradores dos outros condomínios terão direito a voto? Se fossemos fazer uma fusão administrativa, cada condomínio ficaria com seu CNPJ, suas responsabilidades civil e trabalhista e apenas contribuiriam para uma espécie de Prefeitura que cuidaria dos serviços compartilhados. Porém, o que temos aqui é uma espécie de confusão entre fusão administrativa e fusão jurídica. A maioria dos presentes é a favor da unificação, mas que está tendo divergência na sequência dos processos. Disse que a Administração está querendo a aprovação da minuta do Termo de Unificação, a minuta dos serviços, depois todos já poderiam votar e apenas depois alteração da Convenção. Mas o que a maioria do grupo que se reuniu quer é a aprovação da minuta do Termo de Unificação, a alteração da Convenção com quórum qualificado de 2/3 e após registro dela em cartório os moradores dos outros condomínios poderiam votar. Disse que hoje recebeu uma informação de uma moradora que pediu para não ser identificada e que lhe preocupou bastante. A Sr. Maria Aparecida e Rapha são réus em mais de 300 processos, e que o sócio antigo dela no Condomínio Quatro Estações ganhou um processo contra ela de mais de 80 milhões de reais. Disse que não está afirmando que isso irá nos prejudicar, mas está pedindo cautela. A pressa nesse processo pode nos prejudicar. Disse que o Villa Garden não deveria ter demitido os colaboradores antes da Unificação de fato acontecer. O Sr. Bruno pediu para que o Sr. Wilson explicasse quais os passos da unificação ele entende que seriam os corretos ao que foi respondido que ele entende que deveria ser aprovada a intenção de unificação,

após alteração da Convenção e depois a confecção do Contrato. Disse que iria sugerir uma questão de ordem na assembleia para que tudo fosse suspenso, fosse montado um grupo de trabalho que usaria todos os documentos já produzidos para confecção de uma nova documentação, buscaria um novo parecer jurídico, pois acha que os pareceres do Dr. Fábio são frágeis e ele não está aqui na assembleia para responder as questões. O Sr. Bruno, tentando entender a questão levantada e conseguir responder, perguntou qual é o problema levantado, se é a ordem dos processos da unificação, se é o tempo ou do que se trata. Ao que foi respondido que a ordem dos processos é um problema e a pressa também. O Sr. Bruno respondeu que o único prazo estipulado foi o de aprovação de uma nova Convenção, na assembleia anterior que definiu esse prazo em 180 dias. O Sr. Wilson disse que o prazo a que ele se refere é com respeito a hoje aprovarmos a minuta do Termo de Unificação e já a partir de 1º de janeiro de 2026 tudo já entrar em vigor. O Sr. Bruno respondeu que a ordem dos documentos foi estabelecida assim porque temos que ter com os outros condomínios uma base para que seja iniciado esse processo, por isso, a minuta do Termo de Unificação deixa claro que essa primeira fase é uma fase administrativa. Caso alguma das cláusulas não sejam cumpridas, o processo de unificação não seria finalizado. Durante esse período de transição, aprovaríamos uma nova Convenção e discutiríamos quaisquer outras necessidades. Temos que ter esse documento para que de fato esses passos que levam a unificação, sejam cumpridos. Disse que parece que estão acreditando que aprovado o Termo de Unificação, está tudo aprovado e está finalizada a unificação, e não é isso. Esse é um processo que nos levará a sermos no futuro um único condomínio, mas que isso depende do atendimento de várias questões, inclusive que sejam realizados os aportes do proporcional do Fundo de Reservas e dos Investimentos do AMOBB dos últimos 4 anos. Esse Termo tem cláusulas resolutivas, que se não cumpridas, inviabilizam todo o termo. Ele é o caminho, a forma pela qual, nós pretendemos daqui a dois anos estarmos com os 3 condomínios unificados. O pretendido é que, administrativamente, nesse período de transição, nós fiquemos responsáveis pelo recolhimento das taxas, o pagamento dos serviços e administração deles. Faremos isso, traremos essa responsabilidade para nós para que usemos de nossa experiência, estabilidade e confiabilidade para mitigar os riscos. Explicou que os efeitos jurídicos da assinatura do Termo de Unificação é iniciar o processo de unificação, que depende do cumprimento de cláusulas contratuais presentes nele. O Termo é o balizador do processo de unificação, não o resultado dele. O Sr. Diego (DNIEL/11) iniciou explicando que houve recentemente uma alteração na jurisprudência com respeito a compra de imóveis em leilão, pois antes as dívidas acompanhavam o imóvel devendo ser pagas pelo arrematante, porém, agora existe uma modalidade de leilão chamado originário em que a dívida de condomínio do imóvel não precisa ser paga pelo arrematante. Sobre o Termo de Unificação, disse que o documento acaba misturando características de um Termo de Cooperação e de uma Cisão Condominial. Disse que o fato de manter o CNPJ do Villa Garden ativo, não livra o Condomínio AMOBB de ser incluído em algum tipo de passivo. Sobre obrigações ambientais, além de ser uma obrigação das unidades, são obrigação dos entes envolvidos, Condomínios e até a Associação. Disse que esses riscos podem ser

mitigados via documental por setorizar o possível novo condomínio em quadras, imputando apenas e cada uma das suas quadras as responsabilidades comprovadamente advindas dela do período antes da aprovação da Convenção unificada. Que assim que os moradores dos condomínios que serão unificados estiverem pagando, ou seja tendo as obrigações dos condôminos comuns, eles também terão os direitos de condôminos, inclusive votar e ser votado. Disse que a partir da aprovação do Termo de Unificação, a unificação em si está aprovada, mesmo que ela só vá ser finalizada em 2 anos. Se foi aprova a intenção de unificar, essa aprovação agora do Termo de Unificação precisa ser feita com quórum qualificado de 2/3 e que esse é um ponto de divergência aqui e que ele não foi mitigado no parecer jurídico do Condomínio. Disse que se a aprovação do termo for feita com quórum simples, essa aprovação será questionada na justiça o que atrasaria o processo de unificação ao qual ele é a favor. O Sr. Bruno respondeu que concorda com a questão das dívidas de imóveis leiloados, mas que neste caso em específico, tratando-se de taxas condominiais, quem arrematar um imóvel fica responsável pelo pagamento das taxas condominiais. Sobre a responsabilidade solidária com respeito a contratos celebrados pelos outros condomínios durante esses primeiros 2 anos da unificação, disse que é exatamente por isso que o ideal é que o AMOBB assuma esses pagamentos e recebimentos para que tenhamos certeza de como estão sendo feitos. Sobre a aprovação da Convenção, ela pode fazer a separação das glebas e das respectivas responsabilidades de pagamento e de passivos trabalhistas, e dar obrigação aos condôminos de fazer isso. Disse que a única coisa em que ele diverge do Sr. Diego é que ele não entende que o Termo de Unificação é o documento conclusivo, pois em caso de não cumprimento das cláusulas, a parte que descumprir estará fora da unificação. A Sra. Andréia (MDEUS/35) disse que entende que a Administração não deveria escolher modelos, enviar ou não documentos ou simular apenas algum dos cenários possíveis. Entende que ela deveria apresentar os cenários possíveis, riscos e benefícios de cada cenário. Deveria ser apresentado um estudo completo com tudo isso. Acha que o condomínio deveria ter investido na contratação de um escritório de advocacia especializado no tema, e não ser usado o jurídico do condomínio para esse parecer. Entende que as aprovações e discussões estão invertidas, pois, deveríamos abordar primeiro os possíveis cenários, após darmos um direcionamento para a Administração que trabalharia neste cenário, para só depois, analisarmos um Termo de Unificação. Entende que aprovar hoje o Termo de Unificação, já dando poder de voto para os moradores dos outros condomínios, na prática já é uma unificação. O Sr. Bruno respondeu que o assunto foi bastante debatido em vários locais, conversar pessoais, grupos, reuniões, etc. Explicou que dentre os modelos apresentados, um Contrato de Prestação de Serviços foi analisado. Porém, entendeu-se que esse não seria o modelo ideal, pois além do condomínio não ter essa natureza de prestação de serviços, ainda teríamos uma descentralização de poder, onde cada condomínio continuaria com suas decisões separadas. A relação única seria a prestação de serviços, o que fragiliza a padronização. Esse modelo de unificação administrativa também adianta os recebimentos e consequentemente os investimentos, além disso, traz mais segurança jurídica e trabalhista. Reforçou que esse modelo foi o entendido pela

Administração como o mais adequado, mas que nada impede que novos cenários sejam estudados e debatidos. Disse que foram feitas várias ações no sentido de apresentar os cenários, possibilidades e riscos. Colocou-se à disposição para responder as questões e se reunir com os interessados, mas que a procura foi baixíssima, inclusive, no dia em que foi realizado um bate papo sobre as dúvidas da unificação apenas 2 pessoas apareceram. Citou que o grupo de Whatsapp dos moradores não é o local adequado para a discussão. O Sr. André (MDEUS/35) disse que, analisando as perguntas e discussões feitas hoje, percebe que as pessoas não estão informadas o suficiente sobre a unificação e que saber o que se pretende debater é o básico para uma discussão produtiva. Disse que os condôminos deveriam ter tido acesso a pareceres da área ambiental, jurídica, contábil, trabalhista e urbanística. O Sr. Bruno respondeu que foram levantadas todas as certidões negativas, foram apresentadas todas as fotos dos condomínios, informações contábeis, e demais informações que achamos pertinente, mas afirmou que estamos abertos a críticas quanto ao que foi apresentado, se atende, se está completo, etc. Porém, acha justo que quaisquer laudos profissionais sejam pagos também pelos outros condomínios. Deixou claro que o Termo de Unificação não é o final da unificação, mas sim, um balizador do processo, que dita as regras pra que ela aconteça dentro de cerca de 2 anos. O Sr. André (MDEUS/35) disse que o ideal seria um contrato, aprovado em assembleia, a ser celebrado entre os condomínios para a contratação conjunta de estudos para avaliar a pertinência da unificação. O Sr. João (CAMOR/14) disse que mora apenas há um ano e sete dias no AMOBB, e não viveu a trajetória que trouxe esta Comunidade até aqui. Diante do que se fez ao longo de décadas no AMOBB, acredita que menos de um ano desde a aprovação da intenção de unificação seja muito pouco tempo para a complexidade do que se pretende. Acerca da possibilidade de novas demandas jurídicas de funcionários demitidos do Villa ser de 2 anos, praticamente indica uma linha do tempo para efetivar qualquer etapa de unificação que não poderia ser inferior a 2 anos, a partir da data da demissão dos funcionários do Villa Garden. A demissão dos funcionários poderia ter sido planejada ao longo de uma linha do tempo mais dilatada. A precipitação do Villa colocou uma pressão desnecessária sobre o AMOBB. Afirmou que o Dr. Fábio, assessor jurídico do Condomínio, disse que talvez a comunicação da administração do condomínio com os condôminos acerca do processo pudesse ter sido feita de forma diferente. As Certidões negativas apresentadas são recentes, o que é muito bom. No entanto, o estudo econômico-financeiro, por exemplo, está nitidamente incompleto. Disse que não se sente responsável pelo "conserto" da rua asfaltada do Mansões. Entende que os 88 proprietários do Mansões devem dividir esse passivo ambiental. Disse que para chegarmos a um plano estruturado, a discussão precisaria ser "fatiada" nos diversos temas, cada um com uma Assembleia específica, com um cronograma a partir da posse da nova Administração após as eleições de fevereiro. Disse que existe a nítida impressão de que quase todas as atividades necessárias à unificação foram levantadas e estão sobre a mesa, neste instrumento. Mas, por exemplo, falta uma análise de riscos estruturada e com metodologia clara. Outro aspecto é que o atrito excessivo demonstra que o tema demanda mais tempo para maturação. O aumento da participação nesta AGE de hoje deixa claro que

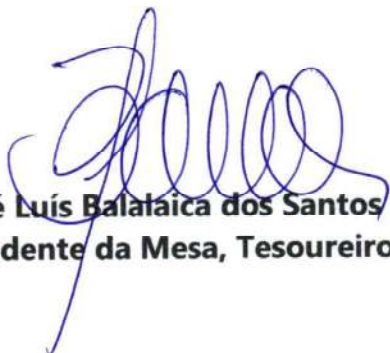
a comunidade quer saber mais. Disse que o atrito que está ocorrendo indica que é hora de reduzir a marcha e estabelecer uma trajetória mais pari-passo. Disse que às vezes, é necessário dar um passo atrás, consolidar a estratégia para que se possa avançar de forma resoluta. Por fim: precisa ficar claro que, após o período de 2 anos mencionado, a unificação possa ser revertida por não conformidades do Villa ou do Mansões, por votação de condôminos do AMOBB, sem consequências judiciais para nosso Condomínio, pois somos nós que estamos acolhendo os outros dois, e são eles que tem que provar que merecem. A Sra. Simone (CAMOR/03) chamou a atenção para a necessidade de se aprovar um novo orçamento caso a Unificação seja mesmo adiada, tendo em vista que na última assembleia o orçamento aprovado para 2026 contemplava os demais condomínios da unificação, contemplando inclusive o pró-labore do Síndico já reajustado a nova realidade de unidades. Falou também sobre o fato de ter recebido uma informação de que nem 50% dos moradores do Mansões 4 Estações estão de acordo com a unificação, ou seja, ao que parece não será possível unificar com eles. Disse que esteve na Administração recentemente, seu marido e filha também, e presenciaram um grande volume de encomendas guardadas lá, e que sente que os funcionários do Condomínio estão sobrecarregados. Disse também estar preocupada com o fato de os colaboradores estarem entregando encomendas e fazendo ronda para outros condomínios mesmo antes da unificação, pois entende que isso gera risco trabalhista. O Sr. Balalaica respondeu que sobre o orçamento, já havia inclusive respondido anteriormente, que caso a unificação não fosse concretizada, haveria a necessidade de se confeccionar um novo orçamento para 2026. Sobre os serviços ao Villa Garden, o acesso pela nossa Portaria se dá por força de lei, por se tratar de uma servidão de acesso. Sobre as encomendas, diferentemente do procedimento no AMOBB, não realizamos entregas no Villa Garden. Retemos aqui as encomendas que não são possíveis de serem entregues para posterior retirada dos moradores. Sobre uma possível sobrecarga dos funcionários por conta das encomendas de outros condomínios, explicou que até pelo volume de casas com moradores, o AMOBB é que possui um volume grande de encomendas. Sobre as rondas, explicou que por uma questão de segurança nossa, tendo em vista que o Villa Garden não está realizando rondas, nós estamos fazendo algumas rondas noturnas. Sobre uma informação que foi propagada de que o AMOBB estava prestando serviços de limpeza para outros condomínios, informou novamente que tal serviço feito no lado ímpar da Rua Rota do Messias foi feito por uma questão de segurança dos nossos moradores, pois o local apresentava risco com respeito a pragas e incêndio e que os moradores do Mansões 4 Estações deram um gorjeta para os colaboradores envolvidos, gorjeta repassada diretamente da conta do representante do Mansões para a conta dos colaboradores. Existem também situações em que, durante a folga do trabalho, um dos nossos colaboradores presta serviços em casas no AMOBB e nos outros condomínios, sem relação alguma disso com o vínculo dele com o AMOBB. O Sr. Leonardo (CESPE/41) lembrou que o AMOBB está inserido em um loteamento urbano, e que a Licença de Instalação do loteamento é única e está em nome da Emibra. Por isso, todo passivo e questões ambientais recaem sobre ela. Os moradores do AMOBB individualmente não tem qualquer

responsabilidade nessa questão ambiental. Sobre a unificação, citou que não somos um condomínio, pois não temos um patrimônio comum, com fração ideal dividida entre as unidades. Por isso, a unificação sempre será apenas administrativa. As áreas comuns hoje usadas pelo Condomínio, são propriedades da Associação e de seus associados. Disse que sempre foi a favor de uma unificação entre os trechos do Morada de Deus. Disse que algumas unidades do Villa Garden e do Mansões hoje não pagam taxa condominial e que acha difícil obrigar essas unidades e pagarem essa mesma taxa para o AMOBB. Disse que estamos dividindo nossa estabilidade administrativa, jurídica e financeira com os outros condomínios. Concorde com a realização da unificação, mas que da forma como está sendo feita não concorda. O Sr. Fernando (CESPE/03) perguntou se as sugestões enviadas foram inseridas no Termo de Unificação, ao que foi respondido pelo Sr. Bruno que sim, e que será apresentado o documento alterado e ele será objeto de deliberação hoje. O Sr. Fernando sugeriu a formação de uma comissão que ficaria responsável pelas avaliações técnicas prévias. O Sr. Bruno perguntou se haveria alguém entre os presentes que quisesse apresentar uma solução diferente do termo apresentado pela Administração, pois em seguida votaremos a aprovação ou não do Termo. O Sr. Gryecos (PAMOB/08) lembrou que esse tipo de votação só pode ser considerada aprovada com o voto concorde de 2/3 da totalidade dos condôminos. O Sr. Fernando disse que se candidata para fazer parte da Comissão analisando a infraestrutura elétrica dos condomínios sem cobrar nada. O Sr. Diego (DNIEL/11), disse ter notado que há uma discordância com respeito ao formato da unificação, por isso, propôs a suspensão do processo de unificação, a marcação de uma nova assembleia informativa, a confecção de um novo instrumento de unificação. Após, uma nova assembleia para deliberação de um instrumento já alterado por essa assembleia anterior. O Sr. Bruno respondeu que por conta da proximidade das eleições, essa nova forma de abordar o assunto só será cuidada pela na Administração eleita, ou seja, o proposto agora é a paralisação do processo. O Sr. Diego disse que é necessária uma revisão geral no instrumento de unificação para assegurar algumas premissas, para só depois, se debater outro assuntos, porém, sem perder o trabalho feito até agora pela Administração. O Sr. Piva (DNIEL/15) citou que para aproveitar as boas sugestões aqui dadas e o trabalho feito pela Administração, não devemos aprovar nada com quórum simples. Disse que o Jurídico deve apresentar a minuta com as alterações enviadas anteriormente. O Sr. Bruno Zenóbio (CESPE/45) sugeriu a criação de um grupo de trabalho envolvendo representantes dos 3 condomínios para solicitar documentações, fazer laudos e apresentar um parecer no prazo de 90 dias. Nesse período, que a Administração suspenda todos os serviços prestados para os outros condomínios. O Sr. Sérgio (ADNAI/07) perguntou se o instrumento de unificação seria assinado individualmente por todos do Mansões 4 Estações, ao que foi respondido pela mesa que sim. Sobre o começo da validade dos efeitos do Instrumento de unificação, perguntou se seria mesmo dia 01/01/2026, ao que foi respondido pelo Sr. Bruno que sim, seria essa a proposição inicial, assumirmos administrativamente os trabalhos e recebimentos dos outros 2 condomínios, e em 2 anos a Unificação completa seria finalizada. Se o processo foi suspenso agora, só a próxima administração poderia conduzir o processo. O Sr. Piva

(DNIEL/15) sugeriu que não fosse deliberado o Instrumento hoje e que o jurídico analise as sugestões dadas anteriormente e hoje, que seja elaborada um novo instrumento. Esse documento seja amplamente divulgado, inclusive para os outros condomínios para que haja uma concordância mais ampla. Que o grupo de trabalho seja mesmo criado para que ele assessore a Administração na condução do processo como um todo. Sobre a criação deste grupo, o Sr. Bruno informou que a criação deste grupo de trabalho não consta no edital, e que, portanto, não pode ser deliberado nesta assembleia. O Sr. Diego (DNIEL/11) repetiu a sua proposição. Como há divergência na forma no formato da unificação, propôs a realização de duas novas assembleias, uma assembleia informativa para apresentar um novo instrumento de unificação e receber novas contribuições, instrumento este que deverá ser confeccionado pela Administração ou por um grupo de trabalho, e uma outra assembleia para deliberar o novo instrumento. A Sra. Wanderléia (TJUDA/05) citou que o artigo 22º, letra "D" da nossa Convenção fala que compete as assembleias extraordinárias examinar os assuntos que sejam propostos por quaisquer condôminos. Entende que isso faz todo sentido porque o Edital é feito pela Administração e se os condôminos não pudessem propor assuntos e eles serem analisados, os condôminos ficariam sem voz nas assembleias. Foi explicado pelo Sr. Bruno que essa interpretação está equivocada pois sim, matérias podem ser propostas por qualquer condômino e ela pode ser inserida no edital, mas só podemos deliberar em assembleia se estiver efetivamente no Edital. O Sr. Wilson disse que, de fato, estamos vinculados ao Edital. Porém, pensa que a Gestão representa os condôminos, e por isso sugere a nulidade do item. Citou que, se for assim, também os aumentos do pró-labore do Síndico para R\$10.800,00 e para R\$14.000,00 também não poderiam ser votados porque não estavam expressamente estabelecidos no Edital. Disse que itens assim precisam constar no edital, pois caso estivesse, provavelmente fomentaria a participação de mais condôminos. Não ter no edital é como incluir um "jabuti" na aprovação do orçamento. Disse que pretende discutir o assunto na próxima eleição pois só votará na gestão que reduzir o valor do pró-labore que ele entende ser vergonhoso. Disse então que devemos votar hoje se o Instrumento de Unificação será aprovado ou não, e se for reprovado, aproveitarmos a sugestão do Sr. Diego de já deixarmos marcadas as próximas duas assembleias para tratar do novo instrumento. Por fim, foi aberta a votação de aprovação do INSTRUMENTO DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA da forma como foi apresentado. Apurou-se 83 (oitenta e três) votos reprovando o instrumento, 10 (dez) votos aprovando o instrumento e 01 (uma) abstenção. Foi, portanto, reprovado o INSTRUMENTO DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA apresentado pela Administração. O Sr. Valter (CESPE/11) apresentou uma questão de ordem, pois, com a reprovação do Instrumento de Unificação, a Mesa por declarar nula a aprovação do orçamento de 2026 ocorrida na assembleia do dia 29/11/2025 e deixar definido que, por falta de tempo para a elaboração e aprovação de um novo, aplicaremos o orçamento de 2025 nos primeiros meses de 2026 até que uma nova assembleia seja marcada para definir especificamente o orçamento de 2026 revisado sem a contemplação dos outros dois condomínios. Foi declarado pela mesa que com a rejeição do documento teremos que aprovar novo orçamento para 2026 em uma nova assembleia

convocada para isso. A Sra. Andreia (MDEUS/35) disse que é importante sairmos aqui hoje dessa assembleia com algum encaminhamento de forma que o trabalho feito até agora não se perca. A mesa questionou se seria viável a realização da primeira assembleia 07/03/2026, às 9h, o que foi apreciado por todos. Sobre a pauta dessa assembleia, sugeriu que na ocasião seja eleita uma comissão composta por condôminos que tratará do formato da unificação, será também tratada a possibilidade de contratação de serviços técnicos específicos, e será definida a forma de rateio das despesas dessas contratações aos respectivos condomínios. Aberta votação para definir se a data e pauta seriam essas, e apurou-se 82 votos a favor da proposta, 01 voto contrário e nenhuma abstenção. Fica, portanto, aprovada a realização da primeira assembleia dia 07/03/2026, que tratará do formato da unificação, será também tratada a possibilidade de contratação de serviços técnicos específicos, e será definida a forma de rateio das despesas dessas contratações aos respectivos condomínios. Após, sugeriu também que a próxima assembleia após essa já fique com data marcada, porém, os presentes acharam melhor deixar essa definição de data à cargo da assembleia que ocorrerá dia 07/03/2026, o que ficou definido. Nada mais havendo a tratar, foi por ordem do Sr. Presidente, às 13h43 (treze horas e quarenta e três minutos) do mesmo dia, encerrada a Assembleia e lavrada a presente Ata, que vai por ele e por mim, Flabyn Vieira Alves Ferreira, secretário, assinada.

Brasília, 20 de dezembro de 2025;



José Luís Balalaica dos Santos
Presidente da Mesa, Tesoureiro



Flabyn Vieira Alves Ferreira
Secretário