

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 na Convenção de Condomínio e artigo 1.348, I 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 **29 de novembro de 2025, SÁBADO, às 8h30**, em primeira convocação, com 2/3 das unidades autônomas que constituem o condomínio, ou às **9h em segunda convocação** com a presença de qualquer número de condôminos, para deliberarem sobre o seguinte assunto:

PAUTA:

- 1. Apresentação de minuta de INSTRUMENTO PARTICULAR DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA ENTRE EMPREENDIMENTOS, conforme Assembleia Extraordinária de 05/04/2025 que aprovou a unificação dos Condomínios AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações;**
- 2. Deliberar sobre o orçamento para 2026 com definição dos valores a título de Taxa Condominial;**
- 3. Deliberar sobre a manutenção ou não da aplicação de multa a condômino;**
- 4. Informes do Síndico.**

Observações:

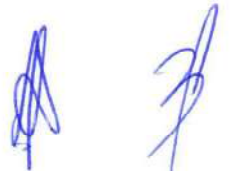
- Não poderão votar ou ser votado nas Assembleias os condôminos em atraso com o pagamento de suas contribuições ou de multas que lhes tenham sido impostas, bem como aqueles envolvidas em processos administrativos ou judiciais por descumprimento de condições estabelecidas na Convenção, no Regimento Interno ou no Código de Edificações.*
- É lícito ao condômino-proprietário fazer-se representar, nas Assembleias, por procurador com poderes especiais, seja ele condômino ou não.*
- Às unidades 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, 14 de novembro de 2025.



Anderson Silvestre de Aguiar
Síndico – Cond. AMOBB



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 29 de NOVEMBRO de 2025

PAUTA:

- 1. Apresentação de minuta de INSTRUMENTO PARTICULAR DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA ENTRE EMPREENDIMENTOS, conforme Assembleia Extraordinária de 05/04/2025 que aprovou a unificação dos Condomínios AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações;**
- 2. Deliberar sobre o orçamento para 2026 com definição dos valores a título de Taxa Condominial;**
- 3. Deliberar sobre a manutenção ou não da aplicação de multa a condômino;**
- 4. Informes do Síndico.**

Aos vinte e nove dias de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (29/11/2025), 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. Anderson Silvestre de Aguiar, Síndico e condômino da unidade PAMOB/14 assumiu a função de Presidente e indicou o Sr. José Luís Balalaica dos Santos, Tesoureiro e condômino da unidade CAMOR/20, para secretariar a assembleia, o que foi aceito por todos. Informou que a Assembleia estava sendo gravada. Informou também que o colaborador do Condomínio Flabyn Ferreira, auxiliaria a mesa nos trabalhos. O Presidente iniciou com agradecimentos a todos os presentes e, em seguida, efetuou a leitura do Edital dando início aos assuntos pautados **1. Apresentação de minuta de INSTRUMENTO PARTICULAR DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA ENTRE EMPREENDIMENTOS, conforme Assembleia Extraordinária de 05/04/2025 que aprovou a unificação dos Condomínios AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações;** o Síndico iniciou passando a palavra ao colaborador Flabyn Ferreira para que ele efetuasse a leitura da minuta na íntegra, o que foi feito. Após a leitura, abriu a oportunidade para que os presentes fizessem perguntas ou dessem sugestões sobre a minuta. A Sra. Simone (CAMOR/03) recebeu a palavra e disse que gostaria de ressaltar que no edital de convocação, o item 1 está indicado como apresentação de minuta. Que na Assembleia de 05 de abril de 2025, nós aprovamos a intenção de unificar. E ficou bem claro que depois seriam discutidas todas as etapas, que todos os documentos produzidos seriam aprovados em Assembleia. Então, essa minuta hoje está sendo trazida aqui como apresentação. Disse

que isso passa a ela a impressão de que a Administração está acreditando que a minuta já está previamente aprovada, e que não é isso. Não pode ser, porque entende que esse documento precisa de aprovação com quórum específico. Disse no documento na cláusula 1, ele afirma que a unificação será exclusivamente administrativa. Perguntou: o CNPJ de cada condomínio será mantido? Cada condomínio existirá legalmente, separado para fins fiscais e de registro? Como fica a situação do Mansões 4 Estações que não tem CNPJ? Como não haverá fusão registral, cada condomínio manterá seu registro de propriedade e sua própria convenção condominial? Como será regida a parte financeira de cada condomínio? A cláusula 4 fala do comitê gestor unificado. Como será formado o comitê? A Cláusula 5, contabilidade, tesouraria e transparência. A administração contábil e financeira permanecerá centralizada no AMOBB, com emissão de boletos. A parte financeira de cada condomínio não está clara no documento, pois, ao mesmo tempo que o documento afirma que não haverá confusão de caixas, também estabelece que a administração contábil financeira permanecerá centralizada no AMOBB. Na Cláusula 6. Representação do Mansões Quatro Estações, o documento diz que as obrigações comuns assumidas após a modificação serão suportadas pelos moradores do Mansões, sem solidariedade externa do AMOBB ou Villa Garden observados os critérios aprovados internamente pelo Mansões. Pergunta: os moradores do Mansões estão cientes dessa deliberação? Eles é que vão suportar essas despesas? Na Cláusula 7 Integração do Villa Garden. O Villa Garden declara que se obriga a quitar integralmente suas dívidas financeiras, tributárias, trabalhistas, previdenciárias, cíveis, ambientais e regulatórias. A minha preocupação é com relação às dívidas trabalhistas. A minha pergunta é, existe dívida trabalhista por parte do Villa Garden? O Sr. Balalaica respondeu que à Assembleia que aprovou a unificação dos condomínios, tem três Atas juntas. Em um determinado momento desta Assembleia, foi falado em intenção de unificar, mas depois foi corrigido reafirmando que a Assembleia foi convocada para deliberar sobre a unificação administrativa dos condomínios, conforme consta no edital. Inclusive a cédula de votação em que todos votaram, no caput está descrito "Unificação dos Condomínios AMOBB, VILLA GARDEN MANSÕES 4 ESTAÇÕES", mesmo porque votar "intenção" com quórum qualificado de 2/3 nem faz sentido. Sobre a segunda questão, da extinção do CNPJ do Villa Garden, ele precisa ficar aberto por pelo menos 5 anos. Sobre o Mansões 4 Estações, como ainda não possui CNPJ, estão sendo colhidas assinaturas individualmente de todos os responsáveis pelos lotes. Sobre qual convenção todos vão seguir, será a da AMOBB. Sobre a formação do Comitê Provisório, muito provavelmente será formado por membros da própria Administração dos condomínios. Sobre a passagem dos moradores do Villa Garden por nossa Portaria, ela está garantida pelo direito de passagem que eles tem por estarem atrás do nosso Condomínio. Por isso, para facilitar o acesso e evitarmos tumulto na Portaria, permitimos a instalação de tag veicular nos carros dos moradores de lá. Sobre a antiga colaboradora do Villa Garden estar trabalhado na Administração do AMOBB, o Síndico como gestor possui autonomia, autorizado por assembleia, por eleição, de firmar contrato, demitir, admitir, cancelar, restringir, etc, e é isso que está fazendo nessa situação. O Síndico explicou que o Villa Garden, com o final da parceria que eles tinham com o Quatro Estações, precisou

retirar seus colaboradores da Portaria e Administração deles, por isso, após atualização cadastral, autorizamos que os moradores do Villa Garden voltassem a acessar o condomínio deles pela nossa Portaria. Permitimos também que nesses últimos dias de novembro a colaboradora da área administrativa, cumprisse seu aviso prévio aqui na Administração do AMOBB já efetuando os cadastros dos veículos e de moradores do Villa Garden. O Sr. Balalaica ressaltou que, apesar de não poder publicar eletronicamente a versão integral, por conta da lei geral de proteção de dados, a ata que aprovou a unificação dos condomínios, está disponível na Administração para consulta, e aqui mesmo na assembleia. O Sr. Bruno Zenóbio (CESPE/45) perguntou como será feita a unificação se os moradores do Mansões 4 Estações ainda nem assinaram o termo de unificação. Em relação à dívida por conta da rescisão dos colaboradores do Villa Garden, entende que ela vai ser paga por nós do AMOBB, por um "empréstimo" de 24 vezes a partir do nosso fundo de reserva. O juros real hoje no Brasil é 15%. O AMOBB tiraria do seu fundo de reserva 64 mil reais e vai transferir esse dinheiro para pagar a rescisão dos colaboradores do Villa Garden, sendo que o contrato que foi apresentado diz que o AMOBB não vai pagar nenhuma despesa deles, mas justamente estão fazendo o contrário, nós estamos pagando despesa rescisória do Vila Garden. Outra questão é que na assembleia da unificação foi dito no dia que estava sendo aprovada a intenção de unificar. Aí depois, ficou o compromisso de ajustar isso na ata. Isso não foi ajustado, mas está gravado. Falaram uma coisa e fizeram outra. Isso é uma coisa muito grave, e mesmo se for aprovado, nós vamos judicializar. O Síndico Anderson respondeu que desde o primeiro momento em que se falou de unificação, tem se buscado a concordância dos moradores do Mansões 4 Estações, e que já temos esse "aceite", mas estão sendo coletadas as assinaturas no Instrumento de Unificação. Sobre o repasse de recursos para a quitação das rescisões, para que o AMOBB não corresse o risco de assumir passivos trabalhistas, o Villa Garden precisou desligar todos os colaboradores e isso gerou as verbas rescisórias que o Villa Garden não tinha condições de arcar no momento. Com isso, o AMOBB repassaria o recurso que seria recomposto com juros de 1,5% ao mês em até 24 parcelas. A Sr. Simone (CAMOR/03) citou que, está percebendo que, como foi aprovada a intenção ou a unificação por dois terços, alguns estão achando que o que vier de documentação já está automaticamente aprovado, mas ela entende que não está. Que os documentos da unificação gerados após a aprovação precisam ser aprovados com quórum qualificado. É necessário seguir tem etapas legais de uma unificação. Não é só aprovar. Disse que 189 pessoas que votaram favoráveis à unificação, mas que isso não aprova automaticamente tudo que vier de documentação. Disse estar falando como advogada, não como moradora. Acha que a Administração deve verificar junto ao jurídico essas necessidades. Disse que foi enviado pelo Sr. Bruno Zenóbio um parecer de um morador que ela entende estar muito bom, pois, sugere que a minuta seja aprovada também com quórum qualificado. Disse que pela convocação dessa assembleia, a minuta está apenas sendo apresentada, não deliberada. Disse que faltou transparência pois foi dito na assembleia da aprovação da unificação, que os documentos e os próximos passos seriam informados a todos, mas apenas 1 semana antes dessa assembleia foi enviada a minuta e apenas ontem

foram enviados os anexos, uma série de documentos que ela teve que analisar à noite. O Sr. Alex (CESPE/37) citou que, conforme já dito, recebeu a convocação, a minuta e o parecer jurídico e só ontem por volta das 14 horas, que foram enviados todos os outros documentos. Foram quase 140 páginas de documentação, um material muito denso para ser analisado em menos de 24h. Disse, como feedback para o Síndico, que considerando que o trabalho dele não é voluntário, e que ele tem um staff robusto ao seu dispor, pediu que ele planeje melhor as assembleias, mandando toda a documentação necessária para que os moradores possam apreciar com mais antecedência. Após, fez algumas perguntas: Como foi calculado o valor do aporte dos outros condomínios? Como foi estimado o aumento das despesas ordinárias com unificação em 2026? Quais as funções que serão demitidas no Villa Garden? Vai haver aumento no quadro de pessoal do AMOBB para dar conta da integração dos serviços? E se no momento da elaboração da nova convenção, que consta no parecer jurídico, se as contribuições para a realização da nova convenção vão ser estendidas aos moradores interessados, ou se vai ficar restrita ao comitê unificado. Sobre as questões levantadas pela Sra. Simone, o Dr. Fábio Augusto, do escritório Oliveira Advogados e Associados, responsável pela assessoria jurídica do Condomínio, disse que respeita muito o entendimento da Doutora, mas que no seu entendimento não há necessidade quórum qualificado para a provação da minuta do instrumento de unificação administrativa. Primeiro que não há essa previsão legal, nem legislação que diga que esse tipo de instrumento deva ser aprovado com quórum qualificado, nem nos próprios normativos do condomínio tem essa previsão. Acha importante que entendam que essa unificação é meramente administrativa. Disse ter notado que alguns parecem acreditar que haverá mudança na matrícula dos imóveis com a unificação, que os outros condomínios vão ser imobiliariamente incorporados ao AMOBB, mas que não se trata disso. Deu como exemplo a contratação de um prestador de serviços, só que aqui estamos falando de serviços compartilhados. Ressaltou que Instrumento de Unificação não altera a destinação dos imóveis, não altera os elementos essenciais das propriedades, não há fusão de matrículas, não há modificação da fração ideal das unidades e não há alteração do uso dos imóveis. Por isso, entende que não há necessidade de submeter esse tipo de instrumento a uma aprovação com quórum qualificado, pois a unificação já foi aprovada com o quórum de 2/3 dos condôminos, respeitando o quórum legal. O Sr. Balalaica, respondendo ao Sr. Alex, disse que a documentação foi elaborada recentemente, após bastante estudo, discussão e análises. Sobre os outros condomínios, foi confeccionado um relatório fotográfico detalhado. Alguns dados da unificação, estão dentro da parte da previsão orçamentária, que logo vamos apresentar. A forma como foi calculado o aporte dos outros condomínios e o orçamento para 2026 será apresentado em seguida. A demissão dos funcionários do Villa Garden é uma decisão dos gestores do Villa Garden, e tem relação com o rompimento do contrato deles com o Quadro Estações. Sobre as novas contratações para o AMOBB, estimamos necessitar de 6 colaboradores novos, 4 serviços gerais, 1 vigia/ronda e 1 auxiliar administrativo. Sobre essa necessidade, foi enviado a todos um relatório fotográfico mostrando como estão os condomínios Villa Garden e Mansões 4 Estações. No relatório é possível observar que os

condomínios possuem pavimentação nas ruas, postes, iluminação, bocas de lobo, o Villa Garden possui CFTV, mas os lotes precisarão de atenção. Sobre uma nova Convenção Condominial, esse é o passo seguinte após a unificação. Inclusive nossa convenção atual já precisava de atualização. Essa sim, precisará de aprovação com quórum qualificado de forma participativa, todos vão poder colaborar, sugerir, etc. O processo todo terá a participação dos condôminos. Comentou também que recebeu relatos de pessoas preocupadas com a nossa academia, sobre ela não estar mais comportando a quantidade de usuários em alguns momentos. Citou que temos a intenção de ampliar o espaço para melhor comportar todos. A Sra. Lisiane (CESPE/18) perguntou se, caso os funcionários do AMOBB assumissem as funções dos ex-funcionários do Villa Garden isso não geraria um acúmulo de funções. O Síndico respondeu que o Villa possuía equipe com 4 colaboradores da segurança, 2 serviços gerais e 1 auxiliar administrativa. Citou que fizemos levantamentos nos outros dois condomínios com o objetivo de estimar custos de manutenção. Explicou que precisaremos do acréscimo de 6 colaboradores para dar conta da manutenção e segurança das outras áreas, e que esse custo está todo inserido na Previsão do Orçamento para 2026. Que quando for necessário, iniciaremos o processo seletivo para as contratações. Ressaltou que o aporte que o AMOBB faria para o Villa Garden seria completamente ressarcido com a aplicação de juros em índice maior que o do mercado. O Sr. Daniel (PELOI/47) reforçou a questão da necessidade de mais prazo para a análise de documentos antes das Assembleias. Disse que enviar a documentação as 14h de um dia útil, na véspera da tomada de decisão, não é viável. Citou que estamos fazendo uma mudança, que mesmo que não necessite de quórum qualificado, é relevante. Disse que, quanto aos números apresentados, precisaria de mais tempo até para conseguir colaborar com alguma coisa. Disse que achou a redução da taxa condominial muito baixa, levando-se em conta a quantidade de unidades a serem unificadas. O Síndico lembrou que os valores apresentados hoje, da Previsão Orçamentária e dos Aportes, já haviam sido apresentados antes, no começo do ano em uma outra assembleia. O que foi feito agora foi apenas a atualização os valores com base na inflação do período. Sobre o aporte para a questão da demissão dos colaboradores do Villa Garden, explicou que não poderia simplesmente repassar os valores que hoje temos aplicado para isso. Precisamos da aprovação da assembleia para isso. Que o valor está aplicado e será recomposto com juros ao mês de 1,5%, em até 24 parcelas. Isso tudo, para dar segurança jurídica as demissões e contratações de colaboradores após a unificação. Citou que caso haja inadimplência no parcelamento, nosso jurídico efetuará a cobrança da mesma forma como faz hoje. Sobre os lotes da Sra. Maria Aparecida, ela pagará o condomínio de todos eles. Ela paga os condomínios dos lotes do Villa Garden e em reunião na Administração já se comprometeu a pagar dos lotes pertencentes a ela no Mansões 4 Estações. Sobre a análise da Minuta do Termo de Unificação, o Sr. Balalaica, citou que não vê problemas em conceder mais 7 dias para a recepção de sugestões de alteração no documento. O Sr. Martinho (CESPE/44) perguntou se a elaboração da nova Convenção é condição para a efetivação da Unificação e se temos um prazo para elaborar ela. O Dr. Fábio respondeu que assinado o termo de Unificação, tendo em vista que a Unificação já foi aprovada por mais

de 2/3 dos condôminos do AMOBB, o próximo passo é a alteração da Convenção Condominial. Não há prazo estabelecido para isso ocorrer, mas nada impede que possamos estabelecer esse prazo e inseri-lo no Instrumento de Unificação. Ressaltou apenas que, com objetivo de fomentar e dar prazo para a maior participação possível no processo de confecção a nova Convenção, o prazo do processo como um todo precisa ser bom, talvez 120 ou 180 dias. Foi sugerido 180 após a assinatura do Instrumento de Unificação para a apresentação do documento final, e após ser submetido à aprovação. Foi perguntado aos presentes se haveriam outras sugestões de prazo, o que não foi apresentado. A sugestão de inserção de prazo para apresentação de uma nova Convenção no texto do Instrumento de Unificação foi apreciada e aprovada por todos. O Sr. Fernando (CESPE/03) perguntou se haveria votação no item 01 da pauta, pois entendeu pelo Edital, que haveria apenas apresentação da minuta e não deliberação. Perguntou se agora será aprovado o documento ou se receberemos sugestões para posterior análise e aprovação. O Síndico respondeu que a ideia inicial era aprovar hoje o documento, pois ele foi apresentado previamente para análise e sugestões, e porque as planilhas que dão base para os Aportes são as mesmas já aprovadas na assembleia de abril/2025. O que há de diferente é o possível aporte financeiro para as questões trabalhistas do Villa Garden. Citou que com as discussões em curso, pode propor uma separação das aprovações, a minuta em uma e o Aporte financeiro ao Villa Garden em uma outra. Por isso, sugeriu 07 dias de prazo para reanálise e recepção de sugestões para o documento. Após esse prazo, o Jurídico analisaria as sugestões e o documento final seria preparado. O Sr. Valter (CESPE/11) perguntou se o advogado do condomínio já havia apresentado parecer sobre a Minuta, mas que isso já havia sido respondido pois foi aqui falado que o advogado analisaria as sugestões recebidas e prepararia novo documento final, emitindo um parecer sobre ele. Após perguntou como funcionaria a Comissão de Transição, que ao seu ver “nasce morta” por ter atuação apenas até a eleição de novo síndico no AMOBB, coisa que acontecerá em pouco tempo. Sugeriu adicionalmente que a ata da assembleia de abril seja retificada para retirar a citação de “intenção de unificação”, se de fato esse for um local isolado e único onde se fez essa referência. Citou também que o Aporte a ser feito ao Villa Garden não pode ser meramente aprovado dentro do orçamento, ele precisa de aprovação específica. A Sra. Simone (CAMOR/03) citou que o Fundo de Reservas não pode ser usado para pagamento de dívidas trabalhistas, o que entende que seria o caso se fosse feito o repasse de recursos ao Villa Garden. Disse que gostaria de deixar claro que não concorda com o fato de a minuta do Instrumento de Unificação estar “automaticamente aprovado”. Acredita que ele precisa sim de aprovação, pois a tese de que “a unificação foi aprovada, tudo agora está aprovado também” está errada. Disse que se for assim, deixa-se de ter transparência, o que entende que já ocorreu, pois, desde abril/2025 alega não ter informação alguma da unificação. O Sr. Paulo (TJUDA/05) entende que são necessários mais debates, esclarecimentos e conversas pois entende que aprovamos apenas a intenção da unificação, temos ainda que definir o modelo dela. Entende que, como falta o modelo da unificação, o item de pauta do orçamento está prejudicado. A Sra. Delane (DNIEL/05) disse que não há a necessidade de

A
B

confusão, briga ou algo assim. Que o objetivo comum a todos aqui é não serem prejudicados com a unificação. Questionou, qual seria a nossa vantagem com a unificação? Quanto de nossa taxa condominial, ela será reduzida em quanto? O Sr. Roberto (PELOI/49) disse que estamos perdendo tempo discutindo coisas já faladas. Temos que evoluir. Conforme foi dito, recebemos apenas 2 ou 3 contribuições com o texto da minuta, muito pouco para tantas unidades. Que em caso de dúvidas devemos procurar a Administração. O Sr. Wilson (PAMOB/04) disse estar sempre em contato com o Síndico, tirando suas dúvidas e sendo sempre bem atendido. Disse que tudo deve ser feito sem atropelos, sem pular etapas e que é necessário esse cuidado pois existem muitos pontos de insegurança jurídica em uma unificação assim. Acredita que deve ficar muito claro na minuta de unificação que quem tem vários lotes deverá pagar taxa condominial de todos eles. Disse que achou precipitada a decisão do Villa Garden de demitir os colaboradores sem termos terminado o processo de unificação. O Sr. Paulo (CESPE/43) citou que quando se insere novas informações em um conjunto de documentos, deve-se dar novos prazos, por isso, acha que os prazos concedidos para análise de documentos foi pouco. Disse que vê insegurança no fato de o Mansões 4 Estações não possuir CNPJ, representante legal nem alguma forma de registrar a parte documental da Unificação Disse não ver vantagem na unificação, tanto que sempre votou contra ela. O Sr. Bruno (CAZUL/03) iniciou lembrando que a unificação não é assunto novo, mas sim um desejo de anos atrás. Disse que uma das vantagens da unificação é o incremento da segurança, pois hoje, especialmente por conta do Mansões 4 Estações, temos uma lateral inteira do condomínio vulnerável a invasões. A falta de administração lá, pode inclusive nos expor a problemas como a dengue. Somos uma vizinhança. Entende que faz parte do processo de unificação a divergência, especialmente quando há lealdade. Que temos que lembrar do propósito maior, que é construir uma estrutura que melhore a qualidade de vida de todos, diminuir nosso custo e aumentar a capacidade de investimento. Temos que ter condições de achar uma saída para a forma da unificação. O Sr. Balalaica (CAMOR/20) citou que não pagaremos despesa alguma do Villa Garden. O que foi dito é que por uma questão interna do Villa Garden, eles necessitam de um aporte que seria reposto com juros composto de 1,5%. Sobre a questão imobiliária, o advogado do Condomínio já deixou claro que não há alteração nas matrículas dos imóveis ou em nada que impacte diretamente neles. Sobre a valorização dos imóveis, disse que estamos brigando por ela há vários anos e continuaremos, e isso se dá pela implementação de ações como as feitas recentemente, como a criação da Academia, instalação da usina fotovoltaica, construção da quadra poliesportiva, reforma do playground, troca do veículo e das motos do condomínio. Sobre vantagens da unificação, explicou que uma delas é a maior mobilidade orçamentária e mais facilidade para investimentos pois o rateio fica menos "pesado". Reforçou que os moradores do Villa Garden e Mansões 4 Estações não estão entrando no AMOBB de graça, estão pagando por todos os investimentos feitos nos últimos 4 anos, corrigidos pela inflação, também contribuindo com o Fundo de Reservas. Sobre passivos tributários ou trabalhistas dos outros condomínios, serão anexados nada constas de todas os possíveis focos de riscos. Sobre o possível não pagamento das taxas

condominiais por alguma unidade, já temos jurisprudência obrigando o pagamento nestes casos. Nossa estrutura comporta os possíveis novos usuários e as que não comportarem, já estão previstas alterações ou ampliações no Plano de Ação para 2026. A Sra. Simone (CAMOR/03) disse que foi favorável a unificação, votou a favor, mas que não está concordando com a forma e a "pressa" com que o processo está sendo conduzido. Perguntou ao Síndico se os funcionários do AMOBB fizeram ronda motorizada no Villa Garden nos últimos dias, ao que foi respondido que sim, foram feitas 3 rondas durante a noite, por questão de segurança. O Síndico disse que o responsável pelo Villa Garden pediu uma ajuda nesse período em que eles estão sem o serviço de ronda. Que essas rondas no Villa Garden feitas pelo AMOBB não são coisa nova, já ocorreram de forma sistemática no passado, antes da consolidação da associação do Villa Garden. Disse que entendeu que riscos à segurança lá, representam riscos a nós também. A Sra. Simone perguntou se essas rondas não representariam riscos trabalhistas, ao que foi respondido pelo Síndico que todo o empreendimento é considerado Morada de Deus, não há limites físicos estabelecidos, o que afasta riscos assim. Além do mais, são rondas muito esporádicas, apenas 3 por noite. O Sr. Bruno Zenóbio (CESPE/45) disse que deslealdade é aprovar uma coisa e realizar outra, que é o que ele entende que está sendo feito agora. Entende que foi aprovada a "intenção" de unificação e está se "atropelando" todo o processo. Entende que a assembleia que aprovou a "intenção" de unificação, condicionava essa aprovação a aprovação da forma da unificação, forma que não foi sequer deliberada. Disse que irá judicializar a questão porque a Administração do Condomínio está descumprindo uma decisão de assembleia. Disse que todos os riscos jurídicos dessa implementação serão cobrados dos gestores desta Administração, pessoalmente, inclusive com seu patrimônio, por riscos e prejuízos causados por essa implementação sem base jurídica, pois ele, como condômino, não vai assumir responsabilidade financeira causada pela irresponsabilidade e descumprimento da Convenção dessa gestão. O Sr. Paulo (CESPE/43) solicitou um esclarecimento. Pergunto se os moradores do Villa Garden poderão acessar as nossas Áreas Comuns, tais como, academia e quadra poliesportiva. O que foi respondido que sim, após a unificação o uso será compartilhado. Perguntou também se haverá alguma compensação financeira por parte dos outros condomínios por conta da infraestrutura já existente no AMOBB. O que foi respondido pelo Sr. Balalaica que o valor de todos os investimentos dos últimos anos serão cobrados no Aporte e que o restante da infraestrutura já pagamos dentro do contrato de locação das áreas comuns existente entre a Associação e o Condomínio. Sobre a fala do Sr. Bruno, ressaltou que conforme a Convenção, em caso de responsabilização judicial por erros na administração, o responsável será o Síndico, como pessoa física mesmo, isso já é de conhecimento de todos. Foi, portanto, estabelecido o prazo de 07 dias corridos para a recepção de sugestões de alteração/inclusão/exclusão no texto da minuta do INSTRUMENTO PARTICULAR DE UNIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA ENTRE EMPREENDIMENTOS. As sugestões devem ser enviadas por email para a Administração do Condomínio. Após este prazo, será feita análise das sugestões, possíveis alterações no texto da minuta e marcação de nova Assembleia para análise do novo documento. Isso foi

A
B

apreciado por todos e será efetivado. **2. Deliberar sobre o orçamento para 2026 com definição dos valores a título de Taxa Condominial.** Sobre o orçamento, a Sra. Simone (CAMOR/03) perguntou se fazia sentido aprovar o orçamento que foi previamente enviado, tendo em vista que ele contempla as unidades do Mansões 4 Estações e Villa Garden que ainda não foram unificados ao AMOBB, ao que foi respondido pelo Sr. Balalaica que temos a obrigação convencional de aprovar o orçamento até novembro do ano anterior e que a unificação está aprovada, o que temos agora é um prazo para sugestões de alteração no instrumento de unificação, mas para tudo isso, temos que ter um orçamento aprovado para 2026. Foi convidado o Sr. Flabyn Ferreira, colaborador do condomínio, para apresentar a previsão orçamentária para o ano de 2026. Foi iniciada a apresentação, citando-se todos os itens do orçamento com todas as correções necessárias, inclusive, após a unificação. Ressaltou que a apresentação está resumida, mas que caso algum dos presentes deseje, pode se dirigir a Administração que apresentaremos a versão detalhada. Citou de forma específica que o orçamento de 2026 contempla as correções salariais, novas contratações e correção do pró-labore do Síndico. Apresentou os demais itens e citou, por fim, que está sendo proposta a criação de uma rubrica de Inadimplência de 7%, que servirá como uma proteção financeira, de forma a termos sempre condições de arcar com as despesas. Apresentou então os valores totais das despesas previstas e o cálculo das novas taxas condominiais. Explicou que no começo do ano, quando se iniciou a discussão sobre a Unificação, falou-se em uma possível redução das taxas condominiais em cerca de R\$100,00, o que acabou não sendo o caso agora porque já se passou quase 1 ano e a inflação no período foi de 4,68%, foi inserida cobrança de 7% na rubrica Inadimplência e a taxa condominial agora foi reduzida em 2,61%, dando um total de 14,29% de redução, em relação ao que poderiam ser corrigidas as taxas condominiais para 2026. Citou após, os Aportes previstos que serão pagos pelos novos condôminos do Villa Garden e do Mansões 4 Estações, como forma de compensação pelo saldo que temos no Fundo de Reservas e dos investimentos feitos nos últimos 4 anos. Os valores dos Aportes serão de R\$ 1.538,12 referente ao Fundo de Reservas e de R\$ 1.480,05 pelos investimentos, totalizando R\$ 3.018,17, valor atualizados até a data de hoje, 29/11/2025, a serem pagos à vista ou em 24x. Explicou, por fim, a restituição do aporte referente ao adiantamento que seria feito ao Villa Garden no valor total de R\$ 64.703,27, a ser pago à vista ou em até 24x. Esses aportes totalizariam, potencialmente, R\$ 665.318,24 que ficariam a disposição para futuros investimentos. Apresentou então os valores das taxas condominiais para as unidades do AMOBB, Villa Garden e Mansões 4 Estações. A Sra. Lisiane (CESPE/18) perguntou se haverá reajuste do pró-labore do Síndico para o ano de 2026 e quais valores estão previstos, ao que foi respondido pelo Síndico que sim, haverá correção conforme Convenção Coletiva, assim como aconteceu no ano passado, uma correção com base na Convenção do Condomínio que autoriza essa correção e atrela ela ao valor estabelecido na Convenção do Coletiva emitida pelo Sindicondomínio. Relembrou que o pró-labore foi estabelecido em uma assembleia de 2015 e que de lá até jan/2025 nunca havia sido corrigido pela tabela do sindicato, coisa que foi feita em dez/2024 e será feita agora novamente. Ressaltou que após

a unificação ele será reajustado novamente com base na quantidade de unidades, à luz da tabela do Sindicato. Foi perguntado se ainda haveria risco de a unificação ser rejeitada e esse orçamento ser revisto, ao que foi respondido que não, que a unificação está aprovada por um quórum qualificado e começará a funcionar o mais rápido possível. Foi questionado se não seria o caso de uma taxa extra para os outros condomínios para um nivelamento de infraestrutura, ao que foi respondido pelo Síndico que já teremos o Aporte que poderá ser usado desta forma, mas ressaltou que, por exemplo, calçadas da frente dos lotes, a obrigação de construção é do proprietário do lote. Nas áreas comuns, no futuro, será analisada a necessidade, uso e valores da instalação de calçadas. O Sr. Valter (CESPE/11) perguntou sobre a forma de correção do pró-labore após a unificação, ao que o Sr. Flaby n explicou que a correção não segue a proporcionalidade da quantidade de unidades que teremos após unificação, mas sim a Tabela Sugestiva de Parâmetros de Pró-Labore aos Síndicos dos representados do SINDICONDOMÍNIO-DF que não corrige desta forma, trazendo o valor para 473 unidades em 2025 de R\$ 13.416,00, sendo a nossa previsão já corrigida em 5,3% para 2026 de R\$14.127,05. A Sra. Sandra (PELOI/17) perguntou quantos colaboradores estão previstos para 2026 após a unificação e quantos nós temos hoje, qual índice de reajuste de salários desses colaboradores, qual valor está previsto para o pró-labore do Síndico, ao que foi respondido pelo Sr. Flaby n que temos hoje 24 colaboradores e temos como previsão a contratação de mais 06, o reajuste salarial dos colaboradores previsto será de 5,3% e o pró-labore do Síndico após unificação e correção para 2026 será de R\$ 14.127,05, sendo que hoje, com 274 unidades está em R\$ 10.626,00. Foi perguntado pela Sra. Sandra quais contratos vão ser impactados pela unificação, ao que foi informado que no dia anterior havia sido enviado uma lista exatamente destes contratos impactados. Sobre a rubrica inadimplência, explicou que ela existe como proteção orçamentária. Foi comentado que no futuro seria interessante unificar as datas de vencimento dos boletos. Hoje temos 3 datas, 10, 20 e 30 e essa divisão complica um pouco a organização financeira, e que os boletos do dia 30 mesmo sendo pagos no vencimento, por uma questão bancária, acabam aparecendo como inadimplentes no balancete, pois não há tempo para compensação bancária, e a emissão da Inadimplência se dá no primeiro dia do mês subsequente. O Sr. Fernando (CESPE/03) perguntou quanto tempo ainda demoraria para se efetivar a unificação, ao que foi respondido que a previsão é que ela comece a valer a partir de janeiro de 2026. Perguntou também se os condôminos do Villa Garden e Mansões 4 Estações já participariam das eleições do ano que vem, previstas para ocorrer até fevereiro, ao que foi respondido que dependendo da aprovação da minuta sim, participariam os 3 condomínios. Após as devidas discussões e esclarecimentos e a palavra tendo sido dada a todos os solicitantes, foi aberta a votação. Apurou-se 33 votos a favor da proposta da Administração, 08 votos contrários à proposta da Administração e nenhuma abstenção. Foi, portanto, aprovado o orçamento de 2026, com as respectivas correções de salários dos colaboradores, pró-labore do Síndico, contratos vigentes e insumos, e com as respectivas taxas, conforme abaixo:

TAXA CONDOMINIAL P/2026 - Unidades do AMOBB		
Taxas	Lotes c/ Casa	Lotes Vazios
Taxa Ordinária Condominial com Pontualidade	R\$ 714,84	R\$ 714,84
Taxa Fundo de Reserva	R\$ 33,24	R\$ 33,24
Taxa Limpeza do Lote		R\$ 50,00
Valor Total da Taxa de Condomínio:	R\$ 748,08	R\$ 798,08
Valor Taxa de Condomínio COM DESCONTO:	R\$ 698,08	R\$ 748,08

TAXA CONDOMINIAL p/ 2026 - VILLA GARDEN E MANSÕES 4 ESTAÇÕES				
Taxas	VILLA GARDEN Lotes c/ CASA	VILLA GARDEN Lotes Vazios	M. 4 ESTAÇÕES Lotes C/ CASA	M. 4 ESTAÇÕES Lotes Vazios
Taxa Ordinária Condominial	R\$ 714,84	R\$ 714,84	R\$ 714,84	R\$ 714,84
Taxa Fundo de Reserva	R\$ 33,24	R\$ 33,24	R\$ 33,24	R\$ 33,24
Taxa Limpeza do Lote	-	R\$ 50,00	-	R\$ 50,00
APORTE INVESTIMENTOS	R\$ 125,76	R\$ 125,76	R\$ 125,76	R\$ 125,76
APORTE FUNDO DEMISSSIONAL	R\$ 34,72	R\$ 34,72	-	-
TOTAL:	R\$ 908,56	R\$ 958,56	R\$ 873,84	R\$ 923,84
Valor total COM DESCONTO:	R\$ 858,56	R\$ 908,56	R\$ 823,84	R\$ 873,84

3. Deliberar sobre a manutenção ou não da aplicação de multa a condômino; Apesar do não comparecimento dos responsáveis pela multa aplicada, o Síndico explicou a situação e motivação da multa. Após esclarecimento a todos os que solicitaram, apresentação da notificação, da multa aplicada e da contestação apresentada, passou-se para a deliberação e apurou-se 14 votos a favor da manutenção da multa, nenhum voto contrário a manutenção da multa e 07 abstenções. Foi, portanto, mantida a aplicação da multa. **4. Informes do Síndico:** O Síndico informou que no caso da correção do seu pró-labore ocorrida no começo do ano, janeiro/2025, alguns entenderam que faltou transparência, e que para evitar isso, alterou a forma de apresentar essa rubrica no orçamento, fez questão de citar isso durante essa assembleia e falou de valores claramente. Disse que, assim como

falou para os que estiveram pessoalmente na Administração para lhe questionar isso, será sempre o mais claro possível sobre esse assunto, de forma a evitar mal-entendidos. A Sra. Simone (CAMOR/03) citou que, sobre o pró-labore, apenas questionou qual embasamento legal ele teria, pois, analisando a ata de 2015 que foi usada como base para a correção mais atual, não encontrou deliberação sobre pró-labore, apenas uma citação do Contador sobre a solicitação da Síndica da época para a inserção do pró-labore na folha de pagamento. Disse também que entende os motivos da correção ocorrida em janeiro/2025, mas que não foi citado dentro da assembleia essa correção. Disse também que os artigos da nossa Convenção não são conflitantes, pois o fato de terem usado o artigo 35 como base, não exime o Síndico de aprovar em assembleia claramente as correções de pró-labore. O Síndico citou que na assembleia que corrigiu o pró-labore, ele citou dentro da assembleia que haveria correção dos salários a partir de janeiro/2025. Entende que poderia ser diferente e fez diferente desta vez para se evitar questionamentos. O Sr. Balalaica disse vai realizar um estudo mais aprofundado nas atas para entender mais sobre as ocasiões em que a questão do pró-labore foi tratada e as aprovações feitas. Disse que em 2015 esse assunto foi tratado, e o valor foi aprovado junto com o restante dos salários, inclusive sendo inserido na folha de pagamento, coisa que até o começo do referido ano não acontecia. Por fim, cumprindo o determinado na nossa Convenção, informa que uma moradora e seu esposo processaram judicialmente o Condomínio e o Síndico para a reversão dessa decisão de correção do pró-labore para esse ano de 2025, acontecida no final de 2014. Disse que estamos preparando a defesa do condomínio e do Síndico para apresentação tempestiva. Disse por fim que não pretendia citar dentro da assembleia os nomes dos autores da ação, mas a Sra. Simone (CAMOR/03) disse que a autora do processo, a Sr. Lorraine (RMESS/20) faz questão que seja registrado isso e que qualquer coisa que cite eu nome seja registrado. O sr. Alex (CESPE/37) se colocou a disposição para colaborar quando da confecção da nova Convenção do AMOBB. Nada mais havendo a tratar, foi por ordem do Sr. Presidente, às 12h31 (doze horas e trinta e um minutos) do mesmo dia, encerrada a Assembleia e lavrada a presente Ata, que vai por ele e por mim, secretário, assinada.

Brasília, 29 de abril de 2025;



Anderson Silvestre de Aguiar
Síndico



José Luis Balalaica dos Santos
Secretário

CONDOMÍNIO AMOBB - 2026 após unificação		PREVISTO 2026
DESPESAS ORDINÁRIAS		3.652.172,18
2	PESSOAL	2.636.062,16
2.10	Salário + PRO-LABORE SINDICO	1.138.104,71
2.10.10	<i>Salário + PRO-LABORE SINDICO + Férias + 13º Salário</i>	1.138.104,71
2.20	Encargos Trabalhistas	578.609,52
2.20.10	<i>FGTS</i>	94.634,21
2.20.20	<i>DARF Unificado - IRRF + INSS + PIS</i>	470.055,31
2.20.30	<i>Mensalidade Sindical + Contribuição Sindical</i>	13.920,00
2.30	Benefícios trabalhistas	892.347,94
2.30.10	<i>Plano de Saúde</i>	495.900,00
2.30.20	<i>Plano Odonto</i>	26.000,00
2.30.30	<i>Vale Transporte</i>	55.000,00
2.30.40	<i>Vale Alimentação</i>	308.247,94
2.30.50	<i>Seguro de Vida</i>	7.200,00
2.40	EPIs & Uniformes	27.000,00
2.40.10	<i>EPIs e Uniformes</i>	27.000,00
3	CONTAS DE CONSUMO	176.278,45
3.10	Faturas de Água	5.600,00
3.10.10	<i>Administração - Cait</i>	2.000,00
3.10.20	<i>Portaria</i>	3.000,00
3.10.30	<i>Praça Amobb</i>	600,00
3.20	Faturas de Energia Elétrica	112.800,00
3.20.10	<i>Administração - Cait</i>	1.200,00
3.20.20	<i>Portaria</i>	2.400,00
3.20.30	<i>Praça da Amobb</i>	1.200,00
3.20.40	<i>Vias/Ruas</i>	108.000,00
3.30	Combustível & Lubrificantes	48.878,45
3.30.10	<i>Carro</i>	10.157,06
3.30.20	<i>Máquinas/Bomba</i>	13.193,31
3.30.30	<i>Motos</i>	15.242,61
3.30.40	<i>Trator</i>	10.285,46
3.40	Telefone e Internet	9.000,00
3.40.10	<i>Telefonia fixa e móvel</i>	9.000,00
4	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	270.293,88
4.10	Contratos	198.243,97
4.10.10	<i>Assessoria Contábil</i>	45.826,97
4.10.20	<i>Assessoria Jurídica</i>	23.611,16
4.10.30	<i>Repasso de honorários - Assessoria Jurídica</i>	0,00
4.10.40	<i>Portal / Site da Amobb</i>	4.800,00
4.10.50	<i>Contrato de Locação Áreas Comuns - Ass. AMOBB</i>	116.005,84
4.10.60	<i>Execução de cobranças judiciais - Taxas e Certidões</i>	0,00
4.10.70	<i>Execução de Auditoria mensal</i>	8.000,00
4.20	Tarifas Bancárias	11.217,89
4.20.10	<i>Tarifa Pcte Serviço</i>	0,00
4.20.30	<i>Tarifa Emissão de Boleto</i>	11.217,89
4.30	Seguros	7.602,11
4.30.10	<i>Seguro Condominial</i>	4.334,69
4.30.20	<i>Seguro de Veículos</i>	3.267,42
4.40	Material de Operação de Escritório	28.800,00
4.40.10	<i>Materiais de Limpeza</i>	10.800,00
4.40.20	<i>Materiais de Escritório + Informática</i>	12.000,00
4.40.30	<i>Materiais Copa</i>	6.000,00

4.50	Tributos & Impostos / Obrigações Legais	24.429,91
4.50.10	IPVA + DPVAT + Licenciamento - Carro	2.576,79
4.50.20	IPVA + DPVAT + Licenciamento - Motos	1.284,40
4.50.30	IPTU Áreas Comuns	10.318,72
4.50.50	Certificado Digital	250,00
4.50.60	Despesas Cartorárias	5.000,00
4.50.70	PCMSO / PGR / LTCAT / PPP / Exames Médicos	5.000,00
5	MANUTENÇÃO PERMANENTE	569.537,69
5.10	Contratos Permanentes de Manutenção	158.537,69
5.10.10	Sist. Controle Acesso + CFTV + Software de Gestão Cond.	57.799,38
5.10.20	Coleta de Lixo	92.000,00
5.10.30	Computadores e Suporte de TI	6.908,88
5.10.50	Monitoramento de motos	1.829,43
5.20	Equipamentos & Instalações - Serviços e Materiais	411.000,00
5.20.10	Carro	7.000,00
5.20.20	Motos	18.000,00
5.20.30	Trator/Carro Pipa/Carreta	16.000,00
5.20.40	Roçadeiras	16.000,00
5.20.50	Computadores e Eletroeletrônicos	12.000,00
5.20.60	Moveis e Utensílios	12.000,00
5.20.70	Motores e Portões	4.000,00
5.20.80	Playground	3.000,00
5.20.90	Aparelhos de Ginástica	6.000,00
5.20.100	Lixeira(s)	10.000,00
5.20.110	Jardinagem/Paisagismo	55.000,00
5.20.120	Manutenção Rede Elétrica das Ruas	40.000,00
5.20.130	Manutenção de Instalações e Áreas Comuns	120.000,00
5.20.140	Extintores	1.000,00
5.20.150	Esgotamento Sanitário	5.000,00
5.20.160	Segurança - (lanternas / radios / cacetetes)	3.000,00
5.20.170	Sistema Viário / Sinalização	2.000,00
5.20.180	Locações	72.000,00
5.20.190	Atividades coletivas	9.000,00