

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

A Síndica do AMOBB CONDOMÍNIO - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS ASSOCIADOS DA AMOBB, no uso de suas atribuições, e na forma do previsto no artigo 10 e seguintes da Convenção de Condomínio e artigos 1.348 e 1.350 do Código Civil, CONVOCA todos os Senhores Condôminos para a **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**, que será realizada na Sede Administrativa da AMOBB, Rua Caminho da Esperança, 7, do Condomínio Morada de Deus/Amobb, situado na Av. do Sol, km 7,5, no dia **29 de abril de 2026, QUARTA-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. Deliberar sobre a Prestação de Contas relativa ao período de janeiro/2025 a dezembro/2025;**

Observações importantes conforme a Convenção do Condomínio

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

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

OBS: Ressaltamos que de acordo com a Convenção e o Código Civil, artigo 1.335, não é permitido às unidades que não estejam quites com as respectivas cotas condominiais, o voto e a participação das deliberações da assembleia. Portanto, às unidades nesta situação que queiram quitar seus débitos condominiais, solicitamos que entrem em contato com o Departamento de Gestão e Recuperação de Crédito da FOCUS Gestão Condominial (3037-0700 ou gestao.boletos@focuscondominios.com.br) em tempo hábil, até 48 horas antes do evento, para envio, pagamento e baixa do respectivo boleto bancário, pois não serão aceitos pagamentos no dia da assembleia.

Brasília – DF, 14 de abril de 2026.



Simone Bordallo de Oliveira Escalante - Subsíndica
AMOBB CONDOMINIO - CONDOMINIO RESIDENCIAL
DOS ASSOCIADOS DA AMOBB
CNPJ n. 08.654.377/0001-76

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

RETIFICAÇÃO do EDITAL DE CONVOCAÇÃO de 14 de abril de 2026

A Síndica, no uso de suas atribuições, nos termos estabelecidos nos instrumentos normativos condominiais e Legislação aplicada a espécie, promove a presente **RETIFICAÇÃO ao Edital emitido 14 de abril de 2026**, para:

ONDE SE LÊ:

PAUTA:

- 1. Deliberar sobre a Prestação de Contas relativa ao período de janeiro/2025 a dezembro/2025;***

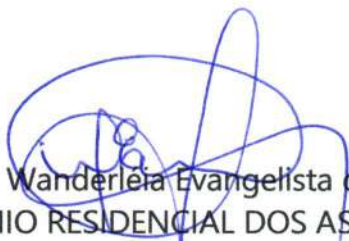
LEIA-SE:

PAUTA:

- 2. Deliberar sobre a Prestação de Contas relativa ao período de janeiro/2025 a fevereiro/2026;***

Os demais itens e subitens do citado Edital permanecem inalterados.

Brasília – DF, 24 abril de 2026.



Wanderleia Evangelista de Macedo
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS ASSOCIADOS DA AMOBB
CNPJ n. 08.654.377/0001-76
Síndica

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA 29 de ABRIL de 2026

PAUTA:

1. **Deliberar sobre a Prestação de Contas relativa ao período de janeiro/2025 a fevereiro/2026.**

Aos vinte e nove dias de abril do ano de dois mil e vinte e seis (29/04/2026), às nove horas e dois minutos (19h30), 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 Ordinária, para tratar dos assuntos citados no Edital de Convocação, que foi afixado dentro do prazo legal. A Sra. Wanderléia Evangelista de Macedo, Síndica e condômina da unidade TJUDA/05 assumiu a função de Presidente e indicou o Sr. Flabyne Vieira Alves Ferreira, para secretariar a assembleia, o que foi aceito por todos. Informou que a Assembleia estava sendo gravada. A Presidente iniciou citando que a Sra. Mônica, Contadora da nossa Assessoria Contábil, a Focus, está presente nessa AG para ajudar caso surjam dúvidas. Depois agradeceu a todos os presentes e, em seguida, efetuou a leitura do Edital dando início aos assuntos pautados **1. Deliberar sobre a Prestação de Contas relativa ao período de janeiro/2025 a fevereiro/2026;** a Síndica passou a palavra para o Sr. José Luís Balalaica (CAMOR/20), Tesoureiro da gestão anterior, para que realizasse a apresentação da prestação de contas. O Sr. Balalaica iniciou explicando a ausência do ex-síndico Anderson, por questões de saúde. Iniciou explicando que a prestação de contas é um dos momentos mais importantes de uma gestão. Disse que o trabalho diário durante sua gestão era sólido e baseado no acompanhamento das receitas e despesa. Disse que um dos desafios durante o ano foi o aumento de custos, sem comprometer a qualidade dos serviços. Explicou que um condomínio não funciona como empresa que precisa dar lucro. Explicou que em situações atípicas, como o vendaval que causou danos à nossa usina fotovoltaica da Portaria, não há previsão no orçamento para reparos, e que isso significará uma despesa extra. Adiantou também que os slides mostrarão que as despesas se concentraram em itens relevantes, como pessoal e manutenção de áreas comuns, e não em itens supérfluos. Depois apresentou os slides das Receitas, Despesas e Previsto x Realizado referentes ao período de Janeiro a Dezembro de 2025. Falando do Previsto e Realizado, começou a explicar as rubricas em que houve déficit, especialmente do grupo de despesas ligadas a Pessoal. Falou sobre a contratação de Menor Aprendiz, que não estava na previsão de despesas do ano, bem como do reajuste salarial que foi acima do previsto. A Sra. Marcela (CAMOR/13) perguntou por que os custos com Síndico estão alocados junto ao de salários dos funcionários, ao que foi respondido pelo Sr. Balalaica que como o pró-labore transita pela folha de pagamento, com os devidos recolhimentos, por decisão administrativa, ele é alocado junto na mesma rubrica do Orçamento anual. A Sra. Marcela sugeriu que os pagamentos de pró-labore sejam feitos e demonstrados em uma rubrica separada. Retomando a apresentação, citou que um dos maiores impactos negativos vem das despesas com plano de saúde dos colaboradores, especialmente porque esse tipo de plano



não tem seu reajuste regulado pela ANS e ele segue um cálculo da própria operadora. Em contas de consumo explicou que não há muita variação. Em Despesas Administrativas, explicou que os déficits são em decorrência de reajustes um pouco acima do previsto e no site do Condomínio onde foi realizado uma série de ajustes. Em Manutenções, explicou que foi necessária a compra de uma nova impressora para o escritório da Administração, a compra de um motor novo para uma das cancelas da Portaria, compra e troca de alguns acessórios da Academia, a troca mais frequente de lâmpadas da iluminação das vias públicas que estão muitas no fim da vida útil e a locação de caçambas de entulho que foi mais acentuada neste ano. Falando sobre os dados de janeiro e fevereiro de 2026, passou a explicar os slides com o Previsto x Realizado de Despesas citando alguns itens mais relevantes. Apresentou depois os repasses feitos pelo condomínio ao escritório de cobranças e da Mensalidade Associativa. Após, apresentou a planilha com os valores a serem transferidos ao Fundo de Reservas referentes ao período de novembro de 2024 a janeiro de 2026 e o slide dos valores a serem devolvidos ao Fundo de Reservas. A Sra. Marcela (CAMOR/13) perguntou se esses valores foram sacados do Fundo de Reservas, ao que o Sr. Balalaica respondeu que em caso de necessidade há a possibilidade de uso dos recursos desde que sejam devolvidos. Disse que em virtude de dificuldades financeiras os recursos foram usados no dia a dia do condomínio, mas que o planejamento era a devolver quando dos reajustes da Taxa Condominial mais recente. Sobre os saques, a Sr. Marcela perguntou se eles foram aprovados em assembleia, ao que o Sr. Balalaica explicou que quando há uma necessidade de recursos existe a possibilidade de saque em caráter excepcional, desde que os valores sejam devolvidos. O Sr. Gobert (CAMOR/14) citou que durante muitos meses os valores da rubrica Fundo de Reservas não foram repassados para a devida conta, porém, analisando os relatórios da Auditoria, eles apontam que em 8 meses do ano passado houve superávit nas contas, por isso, acredita que a transferência dos recursos poderia ter sido feita daquele mês especificamente. Entende que as contas deficitárias poderiam ter sido resolvidas em conjunto antes do acúmulo atual. Entende que o uso do Fundo de Reservas deveria ter se limitado a situações emergenciais e mediante anuência do Conselho Consultivo, e citou como exemplo os danos causados por um vendável recente e que danificou um muro, um veículo e a usina fotovoltaica da Portaria, situação em que o Fundo de Reservas pode ser usado. O Sr. Balalaica explicou que agora em janeiro já foi realizada correção das taxas ordinárias incluindo a previsão de inadimplência de 7%, previsão que não existia antes e atrapalhou bastante o equilíbrio das contas no ano passado. Que as despesas condominiais variam e podem passar do previsto em alguns momentos. Sra. Wanderléia, Síndica, explicou que nossa convenção prevê que 5% das receitas mensais devem ser arrecadas à título de Fundo de Reservas e que nesses meses de novembro de 2024 a janeiro de 2026 essa obrigatoriedade não foi cumprida, e o montante somado de não transferências foi de R\$ 199.826,37. Sobre os 04 saques feitos entre dezembro de 2025 e fevereiro de 2026, conforme a nossa Convenção, eles deveriam ter autorização assemblear para acontecer, o que não foi o caso, e somaram R\$53.999,00. Explicou que em caso de uso do Fundo de Reservas para situações emergenciais, o Conselho deve ser consultado e após, na prestação de contas correspondente, o Parecer do Conselho deve ser considerado e os gastos serem aprovados. O Sr. Vicente (TJUDA/14) perguntou se mesmo com os reajustes aplicados no começo de 2025 e de 2026 ainda não foi possível as transferências do Fundo de Reserva, ao

que foi respondido pelo Sr. Balalaica que não, pois em vários momentos tivemos problemas de fluxo de caixa e por isso as transferências não foram feitas e alguns saques foram necessários. Explicou também que o saldo do nosso Fundo de Reservas está bem alto, já de praticamente 2x as nossas taxas ordinárias. Sobre os saques do Fundo de Reservas, foi perguntado para cobrir quais despesas eles foram feitos, ao que foi respondido pelo Sr. Balalaica que não era possível se lembrar exatamente agora quais foram, mas que sem dúvidas foram para possibilitar o pagamento de despesas importantes como impostos ou questões trabalhistas, mas que é possível se realizar um levantamento detalhado das situações dos saques. Continuou apresentando com ajuda dos slides informações sobre as Despesas Totais, Receita Total e a relação entre ambas. O Sr. Daniel (PELOI/47) perguntou a colaboradora da Focus se havia uma forma de baixar o livro contábil pois ele diretamente no aplicativo fica inviável a leitura, ao que foi respondido por ela que a nossa documentação é muito extensa, mas que é possível o download. O Sr. Daniel explicou que não está conseguindo pelo app, com isso, eu Flabyn, respondi que pelo nosso site o download está liberado e que estou à disposição para lhe auxiliar no acesso. O Sr. Balalaica continuou explicando os slides apresentando os saldos bancários, comparando todo o mandato da última gestão, de março de 2024 a fevereiro de 2026, explicando que apesar dos investimentos e de toda a manutenção do condomínio nesses dois anos, os saldos bancários variaram negativamente em apenas 12 mil reais. Depois, apresentou os valores da inadimplência em todo o período de 2025 e os índices, destacando que uma média de 6,8% das unidades ficam inadimplentes pontualmente e que 11,33% das unidades estão com algum mês inadimplente. Depois, apresentou o relatório da auditoria preventiva, destacando que a auditoria recomendou a aprovação das contas de 2025 por não houve falhas contábeis e fiscais que justificassem a reprovação. Depois, apresentou o Parecer favorável à aprovação das contas de 20025 pelo Conselho Consultivo. O Sr. Gobert (CAMOR/14) comentou que não achou de boa qualidade o trabalho da auditoria preventiva, pois mesmo com todos os não recolhimentos ao Fundo de Reservas eles não apontaram nada nesse sentido. Achou rasas e pouco detalhadas as análises e que pretende encontrar uma outra empresa de auditoria que trabalhe de uma forma diferente. Por último, apresentou as seguintes certidões negativas do condomínio: de Ações Trabalhistas; de Débitos Federais e à Dívida Ativa; de Regularidade junto ao FGTS; de Dívida Ativa com o GDF; de Distribuição de Ações de Falência e Recuperação Judicial e de Débitos Trabalhistas. Após a apresentação, foi aberta aos presentes a possibilidade de perguntas, porém, não foram feitas mais perguntas. Com isso, foi encaminhada a votação. Antes da abertura foi explicado pela Presidente que aprovar as contas significa que a Assembleia entende que elas estão corretas (documentação completa, uso correto dos recursos, nenhuma irregularidade relevante), aprovar com ressalvas significa que as contas estão basicamente corretas, mas com pequenas falhas (erros formais pequenos e pontuais que não comprometem o conjunto, anotados para posterior ajuste) e reprovar a prestação de contas significa que elas estão irregulares e foram rejeitadas (existem falhas graves, ausência de documentos essenciais, uso indevido de recursos). Após, foi aberta a votação e recebemos 03 votos aprovando as contas, 04 votos aprovando com ressalvas, 34 votos reprovando e nenhuma abstenção. *Foram, portanto, rejeitadas pela assembleia as contas dos meses de janeiro de 2025 a fevereiro de 2026.* Com isso, a Presidente explicou que será concedido um prazo para os devidos ajustes e nova



apresentação. O ex-Síndico Sr. Anderson Silvestre de Aguiar disse que nunca deu motivos para ninguém desconfiar dele, mas que infelizmente durante a última eleição, em que ele foi impedido de participar, muitas coisas foram faladas e levantadas. Explicou que pela forma como as aquisições e pagamentos são feitos, para qualquer desvio acontecer todos da administração teriam que se corromper também, participando do ilícito, o que é impossível. A gestão por vezes se vê obrigada a realizar despesas extras fora do orçamento, como por exemplo agora os reparos necessários na usina fotovoltaica da Portaria ou ano retrasado com o pagamento do processo de regularização da nossa Portaria. Explicou que todos os processos de pagamentos foram bem feitos, com orçamentos e documentação correta. Disse que nunca fugiu da responsabilidade e que está a disposição para resolver qualquer coisa relacionado a sua gestão. O Sr. Gobert ressaltou que ninguém aqui em momento algum falou de desvio de recursos ou de roubo nem acusou ninguém de nada. O que foi objeto da reprovação foi o uso indevido dos recursos do Fundo de Reservas sem aprovação assemblear. O Sr. Balalaica citou que não vê motivos para a reprovação das contas e que tudo foi aprovado pela Auditoria. Disse que tudo foi demonstrado hoje, o destino de cada recurso e das rubricas. Não foram feitos movimentos financeiros suspeitos, saques em dinheiro, aquisições estranhas, etc. Explicou que da sua parte concluiu seu trabalho e deseja sorte a nova gestão. A Presidente explicou que quando uma prestação de contas é rejeitada a gestão responsável tem a oportunidade de rerepresentar os dados e está aberta essa possibilidade. Daremos continuidade na situação, tendo em vista a rejeição das contas. Consultaremos o jurídico para os próximos passos. Nada mais havendo a tratar, foi por ordem da Sra. Presidente, às 21h14 (vinte e uma horas e quatorze 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 2026;



Wanderleia Evangelista de Macedo
Síndica



Flabyn Vieira Alves Ferreira
Secretário