



EDITAL DE CONVOCAÇÃO – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – MODALIDADE PRESENCIAL

A Administração do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OUROVERMELHO II**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito sob o CNPJ nº. 14.899.335/0001-06, sediado no Setor Habitacional Jardim Botânico, estrada do Sol, KM 7,6, Brasília-DF, CEP: 71.680-385, neste ato representado por sua síndica, a Sra. LÍRIA LIS GUIMARÃES LIMA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Convenção Condominial, convoca todos os Senhores Condôminos, no pleno exercício de seus direitos, para a **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, NA MODALIDADE PRESENCIAL**, nos termos do art. 1.355 do Código Civil e pelos arts. 21, 22, 23 e 34 da Convenção, a realizar-se no dia **25/07/2026 (sábado)**, às **9h30 em primeira convocação**, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, metade mais uma das frações ideais, ou às **10h em segunda convocação**, com qualquer número de participantes, para deliberarem sobre a **ORDEM DO DIA** descrita a seguir

- 1) Pauta 1:** Apreciação e deliberação sobre a Previsão Orçamentária para o exercício de 2026, em cumprimento ao art. 32, inc. IV da Convenção, **em votação segmentada em duas etapas autônomas e sucessivas**, com a garantia do amplo direito de participação dos condôminos e com clareza e organização para a deliberação:

Etapas da Pauta 1 – Apresentação das propostas de reajuste formuladas pela Administração, com os respectivos cortes de serviços, e, em seguida, votação para a assembleia decidir questão prejudicial: reajustar a taxa – e **prosseguir** para a etapa 2 de votação, para definição do percentual de reajuste – **ou manter** o valor atualmente vigente, sem nenhum reajuste. É facultado ao condômino abster-se, não sendo as abstenções e os votos em branco computados como votos válidos para o cálculo da maioria.

Etapas da Pauta 1 – Votação do percentual/valor de reajuste e respectivos cortes de despesas de acordo com os cenários apresentados na Etapa 1.

Cláusula de prejudicialidade: se a Etapa 1 decidir pela manutenção do valor atual, a Etapa 2 fica **prejudicada** e não é votada, encerrando-se a pauta com a aplicação dos cortes apresentados.

Detalhamento Pauta 1: A Administração do condomínio apresentará duas propostas de reajuste, podendo a assembleia deliberar e decidir sobre a inclusão de propostas alternativas dos condôminos, mediante votação específica para essa finalidade. As propostas de reajuste de taxa ordinária, com respectivos cortes para a necessária adequação das despesas ao orçamento aprovado, serão as



seguintes:

Proposta 1: 19,74% de reajuste, sem corte de funcionários.

Proposta 2: 15,98% de reajuste, com respectivo corte de quatro funcionários do condomínio;

Nenhum reajuste (em caso de decisão pela manutenção do valor atual de taxa ordinária, na Etapa 1): corte de dez funcionários do condomínio.

Observação: As planilhas de previsão orçamentária das propostas acima, os documentos para a verificação das despesas incorridas, bem como os vídeos explicativos das demandas financeiras do condomínio foram disponibilizados previamente no link <https://gestao2025.ourovermelho2.com.br/>.

- 2) **Pauta 2:** Apresentação, discussão e aprovação de Taxa Extraordinária destinada ao custeio das ações, obras, serviços, estudos técnicos e demais providências necessárias ao atendimento e cumprimento das condicionantes estabelecidas na Licença de Instalação do Condomínio Ouro Vermelho II, incluindo a definição do valor, forma de rateio, número de parcelas e cronograma de arrecadação.

Detalhamento: Na exposição da Pauta 2 serão apresentados os orçamentos obtidos pela Administração mediante procedimento com ampla publicidade e oportunidade de indicação, pelos condôminos, de empresas qualificadas para a realização dos serviços. Os orçamentos também foram previamente disponibilizados no link <https://gestao2025.ourovermelho2.com.br/>.

Estima-se que o valor total da taxa extraordinária, por unidade, varie entre R\$ 185 e R\$ 200, em divido em 5 parcelas estimada entre R\$ 37 e R\$ 40.

A presente deliberação observa o Art. 121 da Convenção, segundo o qual as despesas extraordinárias *"serão estabelecidas por maioria de votos dos presentes em Assembleia Geral previamente convocada para esse fim"*, bem como o art. 1.353 do Código Civil, requisito integralmente atendido pela inclusão específica desta matéria na ordem do dia. O rateio observará a proporção das frações ideais, nos exatos termos do Art. 121 da Convenção.

I. CONTEXTUALIZAÇÃO DA CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA COM BASE NO ART. 31 DA CONVENÇÃO – REQUERIMENTO DE MAIS DE 1/10 DOS CONDÔMINOS

1. O art. 32, inc. IV, da Convenção Condominial dispõe que compete à Assembleia-Geral “discutir e votar o orçamento para o exercício seguinte, fixando o saldo mínimo do Fundo de Reserva para o período,



observando o disposto nesta Convenção”.

2. Em cumprimento a essa obrigação condominial, em 15.04.2026, foi convocada Assembleia Geral para discutir e votar o orçamento. Na oportunidade, foi apresentada proposta de reajuste pela Administração. A maioria rejeitou o percentual de reajuste proposto pela Administração. Sucessivamente, verbalmente foi oportunizada a palavra a dois conselheiros que solicitaram a votação de percentuais alternativos à proposta da Administração que foi rejeitada. Diante desses fatos, a Presidente da Mesa entendeu que não seria possível a votação de percentuais alternativos naquela assembleia, e que, diante da rejeição da matéria, caberia a convocação de nova Assembleia Geral para apresentação de novas propostas pela Administração.

3. Ato contínuo, foi formalizado junto à Administração na forma do art. 31, que dispõe que Matéria rejeitada pela Assembleia Geral somente será reapresentada por proposta de Condôminos que representem no mínimo 1/10 (um décimo) das frações ideais do Condomínio.

4. Os requerimentos individuais foram subscritos por 82 (oitenta e dois) condôminos, que representam fração ideal igual ou superior a 1/10 do total, conforme requerimentos individuais arquivados e disponíveis para consulta na sede da Administração, em observância à Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD, com a identificação de cada unidade autônoma e respectivo titular, restando plenamente atendido o quórum do Art. 31 da Convenção.

5. Os requerimentos formais individuais subscritos pelos condôminos supramencionados possuem todos o seguinte teor:

*Os condôminos abaixo assinados, na forma prevista na Convenção Condominial e na legislação aplicável, vêm requerer a convocação de **Assembleia Geral Extraordinária (AGE)** para deliberação dos seguintes assuntos de relevante interesse coletivo:*

Ordem do Dia

Apresentação, discussão e aprovação da Previsão Orçamentária para o exercício de 2026, contemplando as receitas, despesas ordinárias, investimentos e demais necessidades financeiras do condomínio.

Apresentação, discussão e aprovação de Taxa Extraordinária, destinada ao custeio das ações, obras, serviços, estudos técnicos e demais providências necessárias ao atendimento e cumprimento das condicionantes estabelecidas na Licença de Instalação do Condomínio Ouro Vermelho II, incluindo a definição do valor, forma de rateio, número de parcelas e cronograma de arrecadação.

6. Todos os 82 requerimentos que embasam esta convocação ficarão arquivados e disponíveis para consulta de qualquer condômino na sede da Administração, de modo a assegurar a plena fiscalização do quórum do Art. 31 da Convenção e, ao mesmo tempo, cumprir a Lei Geral de Proteção de Dados –



LGPD, notadamente os princípios da finalidade, da necessidade e da segurança (art. 6º, incs. I, III e VII), para resguardar os dados pessoais dos subscritores contra exposição irrestrita e desnecessária para os fins pretendidos, tendo em vista que a publicação deste edital se destina a divulgação ampla e a público indeterminado, inclusive em jornal de grande circulação.

II. DO DIREITO À INFORMAÇÃO E TRANSPARÊNCIA – ACESSO PRÉVIO AOS DOCUMENTOS

7. Em observância ao princípio da transparência, da boa-fé e ao direito de informação, a Administração informa que **todos os documentos, orçamentos, propostas comerciais e previsões de gastos** relativos à ordem do dia encontram-se ampla e previamente publicados no site oficial da gestão, podendo ser acessados a qualquer momento pelo endereço eletrônico:

 <https://gestao2025.ourovermelho2.com.br/>

8. A disponibilização antecipada de informações, embora não prevista na convenção condominial, visa promover um amplo, qualificado e transparente debate durante a assembleia.

9. Embora não haja previsão na convenção para atos preparatórios à deliberação da Previsão Orçamentária, a Administração informa que, em homenagem à gestão participativa, foram realizadas reuniões prévias com os moradores para debater antecipadamente as necessidades do condomínio e as questões sensíveis do orçamento atual.

10. Registra-se que, para a deliberação e votação da previsão orçamentária em Assembleia Geral, a Convenção do Condomínio **não exige a emissão de parecer do Conselho Fiscal como condição de validade** do ato assemblear. A exigência se aplica exclusivamente à Prestação de Contas, matéria que já se exauriu em assembleia anterior.

11. Não obstante, zelando pela lisura e pelo debate aprofundado, a Administração convocou tempestivamente reunião conjunta com todos os conselheiros fiscais (Fase 1 e Fase 2) para debater o orçamento, apresentar os dados e colher percepções.

III. DA REPRESENTAÇÃO POR PROCURAÇÃO (ART. 26)

12. Os proprietários que não puderem comparecer presencialmente poderão fazer-se representar por procurador, munido de instrumento público ou privado (este com firma reconhecida) e com poderes específicos para esta assembleia, nos estritos termos do Art. 26 da Convenção Condominial, que assim dispõe:

"Art. 26. Os Condôminos poderão fazer-se representar em Assembleia Geral por procurador, com poderes específicos, munido de instrumento público ou privado, este com firma reconhecida, que será conferido pelo Presidente da Mesa.



§ 1º. O procurador não poderá representar, a qualquer título, mais de um constituinte, e o instrumento de mandato será específico para a Assembleia nele definida.

§ 2º. O Condômino poderá ser representado pelo locatário do imóvel, desde que as decisões da Assembleia não envolvam despesas extraordinárias do Condomínio.

§ 3º. Fica vedado aos membros do Conselho Deliberativo representar os condôminos em Assembleia Geral."

13. **Regras Gerais:**

- O instrumento de mandato deverá conter a qualificação completa do outorgante e do outorgado, a data, e poderes específicos para discutir, deliberar e votar na Assembleia Geral Extraordinária do dia 25/07/2026, inclusive nos dois escrutínios da votação segmentada (Etapas 1 e 2).
- O procurador não poderá representar, a qualquer título, mais de 1 (um) constituinte (Art. 26, §1º), devendo o procurador tomar ciência dessa limitação.
- O condômino poderá ser representado pelo locatário do imóvel, desde que as decisões da Assembleia não envolvam despesas extraordinárias do Condomínio (Art. 26, §2º).
- As procurações serão recebidas até o início da Assembleia, em segunda chamada.

14. **Procuração Física (de próprio punho) — Firma Reconhecida:** Se a procuração for firmada de próprio punho, o instrumento privado deverá conter firma reconhecida em cartório (Art. 26, caput). O documento original deverá ser entregue no momento do credenciamento, até o início da Assembleia.

15. **Procuração com Assinatura Eletrônica (Plataforma GOV.BR):** Em consonância com a Lei Federal nº 14.063/2020 e com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça — que reconhece a validade da procuração assinada por meio do portal GOV.BR(REsp 2.243.445/SP) —, serão plenamente aceitas procurações com assinatura eletrônica GOV.BR, observados os requisitos de validação previstos no item seguinte.

16. Para a validade da procuração eletrônica no ato do credenciamento, deverão ser observados os seguintes requisitos:

- a. O documento poderá ser apresentado impresso, caso em que deve obrigatoriamente conter o código de verificação e o QR Code gerados pelo sistema oficial do Governo Federal; **ou** encaminhado para o e-mail atendimentocrov2@ourovermelhoweb.com.br, com o assunto "AGE 25/07", com o PDF.
- b. Não serão aceitas meras "fotos" de assinaturas manuscritas coladas em documentos digitais. A assinatura deve ter sido processada criptograficamente pelo portal GOV.BR.
- c. No momento do credenciamento, a Administração realizará a leitura do QR Code ou a inserção do código no serviço oficial VALIDAR (<https://validar.iti.gov.br/>), mantido pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI).



d. A procuração eletrônica só será aceita se o Relatório de Conformidade emitido pelo sistema VALIDAR atestar o status da assinatura como VÁLIDA ou APROVADA.

17. Recomenda-se que a procuração eletrônica seja encaminhada antecipadamente para o e-mail atendimentocrov2@ourovermelhoweb.com.br, com o assunto "AGE 25/07", sem prejuízo da apresentação do documento (PDF original ou impresso com QR Code) no ato do credenciamento para a devida validação.

18. Pessoas Jurídicas: Unidades em nome de pessoa jurídica deverão ser representadas por seu representante legal, o qual deverá apresentar, no momento do credenciamento, cópia do Contrato Social atualizado ou documento equivalente que comprove seus poderes de administração. Os documentos de representação de pessoa jurídica poderão, ainda, ser entregues previamente na sala da Administração do Condomínio dentro do prazo estipulado neste edital.

IV. OBSERVAÇÕES LEGAIS

19. Nos termos do Art. 30 da Convenção e do Art. 1.335, III, do Código Civil, não poderá votar nem ser votado o Condômino com débitos com o Condomínio, oriundos de taxas ordinárias ou extraordinárias, multas ou outros valores pecuniários.

20. A situação de adimplência será verificada no momento do credenciamento. O condômino poderá provar a quitação de eventuais débitos na ocasião da Assembleia, por qualquer meio admitido em direito (Art. 30, §1º).

21. Cada condômino, independentemente do número de frações ideais que possua, terá direito a um único voto (Art. 28). No caso de a fração ideal pertencer a duas ou mais pessoas, será computado apenas um voto (Art. 29).

22. As decisões serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes, salvo disposição legal ou convencional em contrário (Art. 27), na forma a seguir: (a) a Pauta 1 — Previsão Orçamentária e reajuste da taxa ordinária — por maioria simples (Art. 27 c/c Art. 32, IV); (b) a Pauta 2 — Taxa Extraordinária — por maioria de votos dos presentes, em assembleia previamente convocada para esse fim (Art. 121 da Convenção Condominial c/c o art. 1.353 do Código Civil), requisito integralmente cumprido por este edital; (c) as abstenções e os votos em branco serão registrados, mas não computados como votos válidos; (d) em caso de empate, caberá ao Presidente o voto de desempate (Art. 27, §2º).

23. Qualquer deliberação, desde que aprovada pelos quóruns previstos na Convenção Condominial e na legislação aplicável, será válida e obrigatória para todos os condôminos, inclusive os ausentes.

24. Este edital cumpre rigorosamente os prazos e formas de publicidade previstos no Art. 22 da Convenção, sendo afixado em locais visíveis nas portarias e na sede da Administração, remetido aos



condôminos por comunicação eletrônica, e publicado em jornal de grande circulação, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Brasília-DF, 01 de julho de 2026.

LÍRIA LIS GUIMARÃES LIMA

Síndica do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OURO VERMELHO II