

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
CONDOMÍNIO OURO VERMELHO II

Realizada em 25 de julho de 2026



1
2
3
4
5 Aos vinte e cinco dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, no Condomínio Ouro
6 Vermelho II, Setor Habitacional Jardim Botânico, Brasília-DF, reuniram-se os condôminos em
7 Assembleia Geral Extraordinária, na modalidade presencial, convocada pela Síndica, Sra. Líria
8 Lis Guimarães Lima, nos termos do artigo 1.355 do Código Civil e dos artigos 21, 22, 23 e 34
9 da Convenção de Condomínio, para deliberar sobre a ordem do dia constante do edital de
10 convocação, do qual constaram duas matérias: (i) a apreciação e deliberação sobre a previsão
11 orçamentária para o exercício de 2026, nos termos do artigo 32, §4º, da Convenção, em votação
12 segmentada em duas etapas sucessivas e autônomas — a primeira para decidir, em caráter
13 prejudicial, se haveria ou não reajuste da taxa condominial ordinária, e a segunda, condicionada
14 à aprovação da primeira, para definição do percentual de reajuste entre as propostas
15 apresentadas —; e (ii) a apresentação, discussão e aprovação de taxa extraordinária destinada
16 ao custeio de ações, obras, estudos técnicos e demais providências necessárias ao cumprimento
17 das condicionantes da licença de instalação do condomínio, com definição de valor, forma de
18 pagamento, número de parcelas e cronograma de arrecadação, com fundamento no artigo 121
19 da Convenção e no artigo 1.353 do Código Civil.
20 A abertura dos trabalhos, em primeira chamada, ocorreu às 9h30, ocasião em que a Síndica
21 registrou a ausência do quórum mínimo exigido, correspondente à metade mais uma das frações
22 ideais, e comunicou que a Assembleia teria início em segunda chamada, com qualquer número
23 de presentes, às 10h. Retomados os trabalhos no horário anunciado, a Síndica agradeceu a
24 presença de todos e solicitou que a reunião transcorresse de forma civilizada, organizada e ágil,
25 tendo em vista a existência de apenas duas pautas a deliberar.
26 Dando início aos trabalhos, foi aberta a votação para eleição do Presidente da mesa, tendo se
27 candidatado os condôminos Eliane 1 /4-8 e Luciano 2/12-2. Antes da apuração, o advogado do
28 condomínio fez uso da palavra para comunicar à Assembleia que, na véspera, haviam sido
29 apresentadas três tentativas de impugnação da presente Assembleia por parte da associação de
30 moradores, nenhuma das quais foi acolhida pelo tribunal, restando assim mantida a realização
31 do conclave. Em seguida, procedeu-se à votação por cartão de cor azul e à respectiva apuração,
32 tendo sido contabilizados 82 (oitenta e dois) votos para a candidata Eliane e 135 (cento e trinta
33 e cinco) votos para o candidato Luciano, que foi assim eleito Presidente da mesa dos trabalhos.
34 Na sequência, foram convocados voluntários para secretariar a Assembleia, tendo se

35 apresentado como única candidata a condômina Maristella 1/20-06, que, não havendo objeções,
36 foi eleita Secretária da mesa por aclamação. Empossados, o Presidente e a Secretária
37 agradeceram a confiança depositada e reiteraram o pedido de que a Assembleia transcorresse
38 de forma calma, respeitosa e produtiva.

39 Instalada a mesa, foi feita a leitura do edital de convocação, do qual constou que a
40 Administração do Condomínio Ouro Vermelho II, pessoa jurídica de direito privado inscrita no
41 CNPJ sob o nº 14.899.335/0001-06, representada pela Síndica Liria Lis Guimarães Lima,
42 convocara os condôminos nos termos acima descritos, tendo sido registrado que as propostas
43 orçamentárias, os documentos relativos às despesas incorridas e os orçamentos das empresas
44 prestadoras de serviço haviam sido previamente divulgados no sítio eletrônico do condomínio.
45 Prosseguindo, a mesa esclareceu a sistemática das votações, informando que cada condômino
46 inscrito disporia de até dois minutos para manifestação oral, seguindo-se a votação mediante
47 cartões de cores distintas para cada matéria, contemplando as opções de aprovação, reprovação
48 ou abstenção.

49 Em seguida, a Administração apresentou a primeira pauta, expondo a previsão orçamentária
50 para o exercício de 2026. Foi informado que o condomínio possui 128 hectares, mais de 30
51 quilômetros de vias, mais de 60 quilômetros de calçadas e 816 unidades, destacando-se que a
52 receita ordinária se encontrava insuficiente para suportar as despesas correntes desde o
53 exercício de 2024, situação que, segundo a Administração, vinha sendo temporariamente
54 compensada por receitas provenientes da recuperação de inadimplências de exercícios
55 anteriores, as quais se mostravam progressivamente decrescentes. A Diretora Financeira
56 complementou a apresentação informando que, conforme pareceres emitidos pelo Conselho
57 Fiscal, havia sido constatado déficit entre a receita ordinária e as despesas ordinárias do
58 condomínio.

59 Registrou-se a presença de 242 (duzentos e quarenta e dois) condôminos aptos a votar, dos
60 quais 107 (cento e sete) encontravam-se representados por procuração.

61 Aberta a fase de debates, fizeram uso da palavra, na ordem de inscrição.

62 A condômina Maria Luiza 02-01/03 manifestou entendimento de que a arrecadação ordinária
63 vinha sendo suficiente para custear as despesas correntes do condomínio, ponderando que a
64 possibilidade de demissão de funcionários não deveria ser utilizada como fundamento para a
65 aprovação do reajuste, bem como externou sua discordância quanto ao aumento da taxa
66 condominial naquele momento.

67 O condômino Richard 1-16/15 posicionou-se favoravelmente ao reajuste, argumentando que o
68 aumento dos custos decorrentes da inflação tornava necessária a recomposição da receita
69 ordinária para manutenção da estrutura e dos serviços do condomínio.

70 A condômina Beatriz 1-16/10 também defendeu a aprovação do reajuste, destacando que a
71 manutenção dos serviços representa benefício coletivo e recordando situações anteriores em
72 que a rejeição de pequenos reajustes resultou na supressão de serviços considerados importantes
73 para os moradores.

74 O condômino Serafim 2-01/01 manifestou-se favoravelmente à aprovação do reajuste da taxa
75 condominial. Destacou a necessidade de equilíbrio entre as receitas e as despesas do
76 condomínio, ressaltando que a manutenção da infraestrutura e a realização dos investimentos
77 necessários dependem de adequada disponibilidade financeira.

78 A condômina Rosilene 1-19/25 afirmou reconhecer a necessidade de reajustes periódicos,
79 porém manifestou inconformismo com a forma como a proposta vinha sendo apresentada aos
80 condôminos, entendendo que determinados investimentos realizados pela Administração
81 deveriam ter sido previamente submetidos à deliberação da coletividade, razão pela qual
82 declarou não concordar com o reajuste proposto.

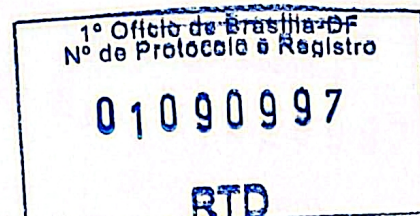
83 A condômina Aline Leão 2-12/19 defendeu maior participação dos moradores na construção
84 das decisões administrativas, sugerindo a criação de grupos de trabalho voltados ao estudo de
85 temas de interesse comum, ressaltando que a demissão de funcionários deveria constituir
86 medida excepcional e manifestando preocupação com o ambiente de polarização existente entre
87 os condôminos.

88 O condômino Leandro 1-19/28 manifestou-se favoravelmente ao reajuste, ressaltando a
89 necessidade de equilíbrio entre receitas e despesas e incentivando os presentes a analisarem a
90 documentação disponibilizada previamente pela Administração antes da votação.

91 A condômina Débora 2-2/11 destacou que o condomínio permaneceu longo período sem
92 reajuste da taxa ordinária, sustentando que a recomposição proposta visava à manutenção dos
93 serviços essenciais e não à constituição de superávit financeiro.

94 A condômina Karla 2-1/8 reforçou os argumentos apresentados pela Administração quanto à
95 insuficiência da arrecadação ordinária para custear as despesas correntes, defendendo que a
96 ausência de reajuste implicaria inevitavelmente redução dos serviços prestados à coletividade.

97 Durante os debates, a Presidência realizou diversas intervenções para assegurar a observância
98 do tempo regimental de dois minutos por orador, orientar que as manifestações permanecessem
99 restritas às matérias constantes do edital de convocação, solicitar respeito entre os participantes
100 e preservar a ordem dos trabalhos.



101 Encerradas as manifestações dos condôminos inscrites, a Administração prestou
102 esclarecimentos complementares aos questionamentos formulados durante os debates,
103 reafirmando que a proposta de reajuste decorria da necessidade de recomposição da receita
104 ordinária para fazer frente às despesas correntes do condomínio.

105 Na sequência, a Presidência declarou encerrada a fase de debates da primeira pauta e passou à
106 deliberação da etapa 1, esclarecendo novamente a sistemática de votação e orientando os
107 presentes quanto à utilização do cartão correspondente à matéria em apreciação.

108 Procedeu-se à votação da etapa 1 da pauta 1, mediante cartão de cor laranja, para decidir se
109 haveria ou não a discussão do percentual de reajuste. Apurados os votos, contabilizaram-se 1
110 (um) votos de abstenção/nulo, tendo sido registrada a anulação de um voto adicional por uso de
111 cartão de cor incorreta; 94 (noventa e quatro) votos pela reprovação de qualquer reajuste; e 151
112 (cento e cinquenta e um) votos pela aprovação do prosseguimento à discussão do percentual,
113 estando aprovada a etapa 1.

114 Na sequência, passou-se à etapa 2 da pauta 1, para definição do percentual do reajuste entre as
115 propostas remanescentes de 15,98% (com corte de quatro funcionários do condomínio) e
116 19,74% (sem corte de funcionários), mediante votação por cartão de cor verde. Antes da
117 votação, a Administração reapresentou os impactos decorrentes de cada uma das propostas
118 remanescentes, reiterando que o percentual de 15,98% implicaria redução do quadro de
119 funcionários e adequação dos serviços prestados, enquanto o percentual de 19,74% permitiria
120 a manutenção da estrutura operacional e a recomposição das vagas não preenchidas. Informou,
121 ainda, que o reajuste de 19,74% corresponderia a um acréscimo de R\$ 104,34 sobre a taxa
122 condominial, elevando o valor com desconto de pontualidade de R\$ 528,58 para R\$ 632,92, ao
123 passo que o percentual de 15,98% elevaria o valor para R\$ 613,05. Na sequência, a Presidência
124 abriu espaço para manifestações. Antes do início da votação, as condôminas Eliane e Karla
125 solicitaram a palavra. Após breve manifestação, a Presidência esclareceu que os apontamentos
126 apresentados não se relacionavam diretamente ao objeto da deliberação daquela etapa da pauta,
127 determinando o prosseguimento da votação.

128 Procedeu-se à votação, sendo registrados 10 (dez) votos de abstenção, 90 (noventa) votos
129 favoráveis ao percentual de 15,98% e 146 (cento e quarenta e seis) votos favoráveis ao
130 percentual de 19,74%, restando aprovado o reajuste de 19,74% sobre a taxa condominial
131 ordinária.

132 Concluída a primeira pauta, a Administração apresentou a segunda matéria constante da ordem
133 do dia, referente à contratação de empresa especializada em engenharia para elaboração dos
134 estudos, projetos, relatórios técnicos e demais serviços necessários ao cumprimento das

135 condicionantes da Licença de Instalação do Condomínio Ouro Vermelho II. Esclareceu que o
136 acompanhamento jurídico já era realizado pelo escritório contratado pelo condomínio, sendo
137 necessária a contratação de equipe técnica especializada para condução das medidas exigidas
138 pelos órgãos ambientais. Informou, ainda, que a deliberação seria realizada em duas etapas: a
139 primeira destinada à aprovação ou rejeição da instituição de taxa extraordinária para custeio
140 dos serviços técnicos e, em caso de aprovação, a segunda destinada à escolha da proposta
141 comercial entre as empresas TT Engenharia e Goto Engenharia. Na apresentação da matéria, a
142 Administração expôs o histórico do processo de licenciamento ambiental, esclarecendo que o
143 condomínio ainda possuía condicionantes a serem cumpridas perante os órgãos competentes,
144 especialmente o IBRAM e a NOVACAP, e que a ausência de atendimento dessas exigências
145 poderia acarretar a suspensão da Licença de Instalação, comprometendo a realização de obras
146 e reformas nas unidades, além da possibilidade de aplicação de sanções administrativas.
147 Aberta a fase de debates, a Presidência concedeu a palavra aos condôminos inscritos, observada
148 a ordem de inscrição e o tempo regimental destinado às manifestações.
149 A condômina Aline manifestou preocupação com a situação do projeto de drenagem de águas
150 pluviais, fazendo referência à Condicionante nº 23 e à necessidade de atendimento das
151 exigências relacionadas ao sistema de drenagem. Embora reconhecesse a importância do
152 cumprimento das condicionantes ambientais, posicionou-se contrariamente ao valor da taxa
153 extraordinária, ressaltando que a Assembleia já havia aprovado o reajuste da taxa condominial
154 ordinária e ponderando os impactos financeiros para os moradores.
155 A condômina Rosilene manifestou entendimento de que a Assembleia não deveria deliberar
156 sobre a instituição da taxa extraordinária antes da apresentação detalhada dos valores e dos
157 serviços que seriam contratados, defendendo que os condôminos tivessem pleno conhecimento
158 do objeto da contratação antes da votação.
159 A condômina Maria Luiza destacou que a aprovação do projeto de drenagem junto à
160 NOVACAP era etapa relevante para o processo de regularização ambiental do condomínio.
161 Ressaltou que, embora a Licença de Instalação impusesse o cumprimento das condicionantes,
162 existia prazo para sua execução, mencionando o prazo de 180 (cento e oitenta) dias relacionado
163 ao processo. Ao final, conclamou os condôminos a refletirem sobre a responsabilidade inerente
164 ao voto, considerando os impactos da decisão para o condomínio.
165 A condômina Maristella relatou informações que, segundo informou, foram apresentadas em
166 reunião realizada com o Presidente do IBRAM, na qual teriam sido prestados esclarecimentos
167 acerca da situação do processo de licenciamento ambiental do condomínio, das condicionantes
168 ainda pendentes de cumprimento e da necessidade de continuidade dos estudos e projetos

169 técnicos para atendimento das exigências formuladas pelos órgãos competentes. Mencionou,
170 ainda, que o processo havia sido objeto de denúncia, circunstância que, em seu entendimento,
171 reforçava a necessidade de adoção das providências técnicas necessárias à regularização
172 ambiental e ao cumprimento das condicionantes impostas pelos órgãos ambientais.

173 A condômina Eliane relatou informações obtidas em reunião realizada com representantes do
174 IBRAM e da Superintendência de Licenciamento Ambiental, compartilhando os
175 esclarecimentos recebidos acerca da situação do processo de licenciamento e da necessidade de
176 atendimento das condicionantes ambientais, ressaltando a importância da adoção das
177 providências técnicas necessárias para preservação da Licença de Instalação.

178 O condômino Richard manifestou-se favoravelmente à aprovação da matéria, ressaltando que
179 a regularização ambiental constitui interesse comum de todos os moradores e defendendo que
180 as discussões permanecessem centradas na busca de soluções para o condomínio, evitando a
181 personalização dos debates.

182 A condômina Andressa 1-7/14 manifestou o entendimento de que o principal entrave para a
183 manutenção da Licença de Instalação estaria relacionado à aprovação do projeto de drenagem
184 de águas pluviais junto à NOVACAP. Sustentou que o projeto anteriormente apresentado não
185 teria atendido às exigências técnicas dos órgãos competentes e defendeu que a regularização
186 dessa questão deveria preceder a contratação da empresa proposta.

187 Encerradas as manifestações, a Administração prestou esclarecimentos complementares aos
188 questionamentos apresentados, reiterando que a deliberação submetida à Assembleia dizia
189 respeito exclusivamente à contratação de empresa especializada para elaboração dos estudos,
190 projetos e demais serviços técnicos necessários ao cumprimento das condicionantes da Licença
191 de Instalação, esclarecendo que caberia à empresa contratada realizar as avaliações técnicas,
192 definir as medidas necessárias ao atendimento das exigências dos órgãos competentes e
193 conduzir os trabalhos voltados à regularização ambiental do condomínio.

194 Procedeu-se à votação sobre a instituição da taxa extraordinária, apurando-se 93 (noventa e
195 três) votos pela reprovação, 143 (cento e quarenta e três) votos pela aprovação, 3 voto(s) nulo(s)
196 e ausência de abstenções, restando aprovada a instituição da taxa extraordinária destinada ao
197 cumprimento das condicionantes da Licença de Instalação.

198 Aprovada a instituição da taxa extraordinária, passou-se à segunda etapa da pauta, destinada à
199 escolha da proposta comercial entre as empresas Goto Engenharia e TT Engenharia. A
200 Administração reapresentou as propostas submetidas à deliberação, esclarecendo que a
201 contratação tinha por objeto exclusivamente o cumprimento das condicionantes da Licença de
202 Instalação, abrangendo os levantamentos, estudos, projetos, relatórios técnicos e demais

203 atividades necessárias à regularização ambiental, não contemplando a execução de eventuais
204 obras futuras. Informou, ainda, que a proposta da Goto Engenharia correspondia ao valor de 5
205 (cinco) parcelas de R\$ 40,32 por unidade, enquanto a proposta da TT Engenharia correspondia
206 ao valor de 5 (cinco) parcelas de R\$ 41,38 por unidade.

207 Aberta a fase de debates, a condômina Eliane manifestou-se contrariamente à contratação da
208 Goto Engenharia, sustentando que a empresa havia participado da elaboração de projeto
209 anteriormente apresentado aos órgãos competentes, o qual, segundo seu entendimento, não teria
210 obtido aprovação, razão pela qual defendeu que fosse escolhida outra empresa para a execução
211 dos serviços.

212 Em seguida, o condômino Leandro manifestou-se favoravelmente à contratação da TT
213 Engenharia, destacando que, embora a proposta apresentasse valor ligeiramente superior,
214 entendia ser a alternativa mais adequada em razão do histórico da empresa concorrente. Ao
215 final de sua manifestação, sugeriu que a comunidade buscasse superar a polarização existente
216 no condomínio e priorizasse o interesse coletivo.

217 Na sequência, a condômina Karla manifestou-se favoravelmente à contratação da Goto
218 Engenharia, argumentando que a empresa possuía experiência na condução de processos de
219 regularização ambiental e afirmando que a TT Engenharia, embora atuasse em outros
220 condomínios da região, teria apresentado dificuldades na entrega de alguns projetos, razão pela
221 qual solicitou aos presentes que votassem na proposta da Goto Engenharia.

222 Em razão das manifestações dos condôminos, a Presidência esclareceu que, embora a votação
223 estivesse inicialmente identificada pelos números dos orçamentos, passaria a identificar
224 também o nome das respectivas empresas, a fim de evitar dúvidas durante a deliberação. Na
225 sequência, orientou os presentes quanto ao cartão correspondente à votação e deu início à
226 apuração dos votos.

227 Encerrados os debates, procedeu-se à votação para escolha da proposta comercial, mediante
228 cartão de cor rosa, entre a proposta 1, da empresa Goto Engenharia, no valor correspondente a
229 5 (cinco) parcelas de R\$ 40,32 por unidade, e a proposta 2, da empresa TT Engenharia, no valor
230 correspondente a 5 (cinco) parcelas de R\$ 41,38 por unidade. Apurados os votos, registraram-
231 se 5 (cinco) abstenções, 79 (setenta e nove) votos favoráveis à proposta 2 (TT Engenharia) e
232 129 (cento e vinte e nove) votos favoráveis à proposta 1 (Goto Engenharia), restando aprovada
233 a contratação da empresa Goto Engenharia.

234 Nada mais havendo a deliberar, o Presidente da Mesa agradeceu a presença, a participação e a
235 colaboração dos condôminos, declarando encerrada a Assembleia Geral Extraordinária. Para

236 constar, eu, Maristella Salgado, Secretária da Mesa, lavrei a presente ata circunstanciada, que,
237 após lida e achada conforme, segue assinada por mim e pelo Presidente da Mesa

Documento assinado digitalmente
gov.br LUCIANO BEZERRA DE SOUZA
Data: 12/08/2026 01:46:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luciano Bezerra— Presidente da Mesa

Documento assinado digitalmente
gov.br MARISTELLA ALVES DO NASCIMENTO SALGADO
Data: 12/08/2026 22:18:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Maristella Salgado — Secretária da Mesa

