

TERMO DE RESPONSABILIDADE E REQUERIMENTO DE REGISTRO

Requeiro ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas o registro da presente documentação da

Pessoa Jurídica: ASSOCIAÇÃO VERANO RESIDENCE SERVICE - AVERANO

Matrícula da PJ¹: 283406 **CNPJ*:** 40.624.803/0001-31

Reconheço como verdadeiras todas as informações constantes neste documento, inclusive a autenticidade das assinaturas, sob pena de nulidade do ato, assumindo responsabilidade pessoal nos termos do **art. 14 da Lei 13874/19 e art. 6º §4º do Provimento 62/2018 CGJ publicado no DOJERJ de 20/12/18 pag. 42.**

Rio de Janeiro, 10 de ABRIL de 2023

**ROBERTA VELOZO
E SILVA ANDRADE**
02370268727

Assinado digitalmente por ROBERTA
VELOZO E SILVA ANDRADE:02370268727
DN: C=BR, O=ICP-Brasil,
OU=21612003000156, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=e-CPF
A1, OU=(EM BRANCO),
OU=videoconferencia, CN=ROBERTA
VELOZO E SILVA ANDRADE:02370268727
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2023-04-11 16:24:30
Foxit Reader Versão: 9.0.0

ROBERTA VELOZO E SILVA ADRADE
CONTADORA

CRC/RJ 088038/O-5 RJ CPF.023.702.687-27

Assinatura Digital Qualificada (ICP Brasil) e/ou Assinatura Digital Avançada (Gov.br)

**Incluir a identificação e qualificação da Pessoa que está assinando
(NOME COMPLETO E N° DE DOCUMENTO E O ÓRGÃO EXPEDIDOR).**

(1) – Em casos de Constituição deixar o preenchimento em branco dos campos *Pessoa Jurídica, Matrícula e CNPJ.*

Convocação da Assembleia Geral Extraordinária - 06/03/2023



Rio de Janeiro, 15 de fevereiro de 2023

Prezados associados,

Como presidente do Conselho de Associados da **Associação dos residenciais integrantes do Verano - Averano**, com CNPJ 40.624.803/0001-31, convocamos e solicitamos vosso comparecimento na Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada no dia **06 de março de 2023**, às 19h, em primeira convocação ou, na falta do número legal de participantes, às 19:30h, em segunda convocação, no cinema do Verano Residence Park, a fim de deliberar sobre a seguinte pauta:

1. Alteração no Estatuto da Averano.
2. Assuntos gerais.



Atenciosamente,
Fábio Chiletto Gonçalves

Assembleia Geral Extraordinária de Conselho
Sindicatos do Aterano

RCPJ-RJ 03/08/2023-16
EEMN39411DAH
fl.: 3/6

Rio de Janeiro, 06 de março de 2023

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TERMOLI RESIDENCE SERVICE CNPJ. 11.661.415/0001-01
x [assinatura]

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GRIMALDI RESIDENCE SERVICE CNPJ. 12.648.385/0001-87
[assinatura]

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAPRI RESIDENCE SERVICE CNPJ. 12.835.771/0001-88
[assinatura]

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MÁLAGA RESIDENCE SERVICE CNPJ. 12.632.832/0001-32
[assinatura]

CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS PALMA E ÁGUILAS RESIDENCE SERVICE CNPJ. 14.777.515/0001-07
x [assinatura]

Condomínio dos edifícios Ibiza e Mallorca CNPJ
11.662.300/0001-52

[assinatura]

Condomínio do edifício Marbella. CNPJ 11.847.338/0001-08

[assinatura]

Secretário

[assinatura]



Associação Verano Residence Service
CNPJ 40.624.803/0001-31
Rua Franz Weissman, 300 - Jacarepaguá
Rio de Janeiro - RJ - 22.775-051

Contatos
(21) 3118-0374
administracao@condominioverano.com.br
http://www.condominioverano.com.br/

Assembleia Geral Extraordinária do Conselho de síndicos

Data: 06/03/2023 19:30

Local: Cinema

Participantes:

Síndicos: Fabio Chiletto (Palma e Águilas), Luiz Claudio (Capri), Antonio Marcos (Termoli), Carol Paladini (Grimaldi), Tereza Cristina (Málaga), Sandro Rodrigues (Marbella) e Sr. Francisco Xavier (Ibiza e Mallorca).

Mesa: Presidente: Fabio Chiletto Gonçalves, CPF: 025.464.467-89. Secretário: Sr. Rodrigo Carreira Seco, CPF 053.888.367-70.

1) Alteração no Estatuto da Averano

O Sr. Fábio (Presidente de mesa - Síndico Palma e Águilas) expôs a motivação da reunião, a partir de proposições de mudança do estatuto que considerou fundamental para melhor organização da Associação. Sra. Tereza Cristina mencionou que o tempo dado para análise das alterações propostas ao Estatuto foi curto, e por este motivo não conseguiria comentar cada item proposto tendo apontado o Sr. Fábio algumas questões mais pontuais. Outros associados também comentaram o curto prazo dado para análise do texto. Prosseguindo, segundo o Sr. Fábio, a criação da Associação trouxe melhorias inquestionáveis, mas que um conjunto de situações vêm causando conflitos que precisam ser observadas, tais como a falta de comunicação de determinadas decisões. O Sr. Fábio disse que antes de fazer a proposta de mudança do estatuto, no que diz respeito a criação de um gestor administrativo, conversou durante uma tarde com o gestor para entender o funcionamento da Associação e seus problemas. O Sr. Fábio expôs que passou uma tarde na administração e viu funcionários se sentindo sob pressão devido aos problemas na governança e gestão da associação. Então, disse ter proposto a criação de um cargo equivalente ao CEO, colocando alguém com experiência, a fim de conduzir as principais decisões. O Sr. Fábio questionou sobre a decisão da portaria e a não divulgação da ata, trazendo dúvidas sobre essas decisões. O Sr. Fábio propôs, nesse primeiro momento, que se coloque uma pessoa, como diretor geral, para organizar esses processos administrativos, que possa organizar a administração da Associação. Assim, o atual Diretor Geral ficaria como gerente administrativo operacional. Em suma, as discussões ficariam focadas no diretor geral, sendo o gerente apenas o executor das ações já decididas. Para o Sr. Fábio, esse diretor seria um morador. O Sr. Carlos acredita não ser necessária ou pertinente a concorrência de dois pontos funcionais, tendo em vista, inclusive, os impactos orçamentários. Para ele, se o gerente não tem a competência necessária, que se troque e coloque outra pessoa com essas capacidades e as de CEO. O Sr. Fábio não acredita que ele não seja competente, mas que falte habilidade e respaldo para que ele exerça essa atividade eminentemente política, conciliar decisão com sete conselheiros. O Sr. Francisco (Ibiza e Mallorca), disse que ao assumir a representação do condomínio perante a Averano o Sr. Paulo Sobreiro já estava contratado em fase de implementação e adequação da Averano que questionou a definição de processos de atuação, estratégica, operacional e quais seriam as entregas a serem realizadas pela gestão, ficando sem resposta objetiva que apenas devia cumprir a previsão orçamentária que teria carta branca para realizar, e que foi contra a dar carta branca ao gestor que ficaria responsável pela gestão estratégica e operacional do Averano sendo colocado o tópico em votação foi voto vencido no conselho dos associados, o único contra a poderes de carta branca. Naquele momento, o Sr. Francisco desejava saber o que ele teria que entregar para que ele pudesse cobrar. O Sr. Fábio concordou e disse que esse seria o problema que exatamente deseja corrigir nesse momento. O Sr. Francisco acredita ser necessária a troca dos profissionais para que qualquer mudança possa acontecer sem os vícios. O Sr. Fábio disse que brigou com o antigo síndico, Sr. Marcel, quando a ele foi apresentado a criação da Associação, após pronto. Contudo, após reflexão, entendeu que seria necessário acontecer da forma que aconteceu para que fosse possível sair do papel. Então, que nesse momento possa ser aperfeiçoada com aquilo que não funcionou. O Sr. Fábio acha que, como no esporte, seja melhor trocar o técnico primeiro para depois se avaliar o time. Perguntado onde ficaria hierarquicamente o novo diretor, o Sr. Fábio explicou que o presidente do conselho de síndico é uma mera figura organizadora das reuniões do conselho, não tendo poder de decisão ou execução. O Sr. Fábio expôs que existe uma lacuna e não uma falha em específico. O Sr. Fábio acredita que o problema seja de definição, não percebendo no início a falta de alguém para negociar com os síndicos as demandas. O Sr. Luiz (Capri) lembrou que o problema foi percebido quando foi instituído um protocolo de contratações, mas que não foi seguido. O Sr. Fábio concorda, mas naquele momento achava que os próprios síndicos pudessem fazer isso, mas agora acha que precisaria de um profissional para ficar a frente dessas questões. O Sr. Luiz (Capri) acredita que não existe um planejamento estratégico, querendo saber, já tendo enviado inúmeros e-mails sem respostas, sobre como as empresas são escolhidas, como é pago, dentre outras informações. O Sr. Luiz (Capri) disse ter coisas que são casos de polícia. O Sr. Leonardo propôs a contratação de uma empresa especializada para definição dos processos da Associação,

tendo a concordâncias pela maioria dos síndicos. O Sr. Sandro (Marbella) diz ser temerária qualquer mudança radical. Para ele, colocar uma pessoa sem o conhecimento do AVerano causará grandes problemas. Que o Sr. Fábio sugeriu que a função de Diretor Geral fosse assumida por um dos Conselheiros, a saber o Sr. Luiz Otávio, e que o Sr. Paulo Sobreiro, hoje Diretor Geral passasse a exercer a função de Gerente Administrativo, por entender que esta era sua habilidade. A Sra. Tereza Cristina (Málaga) pediu a palavra declarando inicialmente que achava constrangedor o tratamento dado a pessoa do Paulo Sobreiro, presente na Assembleia, achando desagradável e desrespeitoso o que estava sendo falado diante do mesmo. Que temia que a saída do Diretor Geral da maneira que sendo proposta. Que o Sr. Paulo Sobreiro (Diretor Geral) poderia não aceitar a proposta de assumir a função de Gerente Administrativo e neste caso a Associação poderia ficar sem representação legal até concluído todo o processo de substituição do cargo de Diretor Geral e de Gerente Administrativo. A Sra. Tereza Cristina (Málaga) lembrou ainda que o art. 10 do Estatuto prevê requisitos indispensáveis para o cargo de Diretor Geral e que a pessoa física ou jurídica que assumisse o cargo deveria obrigatoriamente atender a tais requisitos, que foram lidos em voz alta para todos os presentes a pedido do Sr. Fábio. A Sra. Tereza Cristina (Málaga), concordou com o entendimento do Sr. Sandro Rodrigues (Marbella), que por questão de isonomia a escolha de um morador proprietário para ocupar qualquer cargo/função na Associação, se juridicamente possível, deveria ser aberta a todos os moradores por meio de Edital para que a todos os moradores fosse dada a mesma oportunidade. O que foi endossado pelo Dr. Eduardo (jurídico) da Associação como uma questão de transparência. O Sr. Fábio ponderou que existe uma maioria em concordância sobre a necessidade de aprimoramento da governança da Associação e perguntou se alguém teria alguma proposta de transição. Questionado se seria legal a contratação de um interventor para realização das atividades da Associação de forma temporária, o Dr. Eduardo (Jurídico) disse que atualmente o Estatuto determina um representante, que representa a Associação frente ao banco, a Receita Federal e que essa pessoa não poderia concorrer com essas atribuições. Contudo, caso as decisões fossem levadas ao conselho de síndicos, sem problemas. O Sr. Fábio propôs a realização de uma assembleia na próxima segunda-feira, 13, para (1) deliberar sobre o cargo de direção geral da Associação, (2) nomeação do gerente administrativo e (3) implantação do processo de governança, às 19h em primeira convocação. **Colocado em votação, nenhum item foi alterado do estatuto e a convocação de uma nova assembleia foi aprovada por unanimidade para dar início uma transição administrativa.**

2) Assuntos gerais

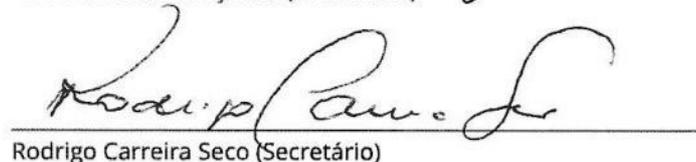
O Sr. Luiz (Capri) questionou sobre a compra de um aparelho de ar-condicionado (57.000 BTUS) para Sala Fitness Marbella, no valor de R\$ 7.099,00, perguntou se existiu cotação, como foi o processo de concorrência. O Sr. Paulo respondeu que foi cotado por um funcionário da Administração, que não lembra nesse momento, mas que os materiais se encontram na administração para ser consultado. O Sr. Luiz (Capri) disse possui dezenas de questionamento, mas o Sr. Fábio (Presidente de mesa) sugeriu que fossem feitas em outras oportunidades, tendo em vista as mudanças que serão debatidas na próxima reunião.

O Sr. Fábio (Presidente de mesa) informou que divulgaria a ata para revisão de todos para que em um prazo de 48h fossem indicadas as sugestões de revisões para serem apreciadas conforme o que foi discutido e deliberado na assembleia. Após esse prazo, não havendo mais sugestões, a ata seria publicada.

Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e achada conforme, foi aprovada e assinada, por todos os presentes. Presidente de mesa: Fabio Chiletto Gonçalves. Secretário: Rodrigo Carreira Seco. Certifico que a presente ata é cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 06 de março de 2023.


Fabio Chiletto Gonçalves (Presidente)


Rodrigo Carreira Seco (Secretário)

Registro Civil de Pessoas Jurídicas

Comarca da Capital do Rio de Janeiro
Rua México, 148, 3º andar, Centro

CERTIFICO A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA, PROTOCOLO E DATA ABAIXO

CNS-Matr. 093245-283046

202304141300167 03/08/2023

Emol: 296,52 Tributo: 116,67 Reemb: 8,41 Reemb.: 5.93

Selo: EEMN39411 DAH

Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Verifique autenticidade em rcpjrj.com.br ou pelo QRCode ao lado



Rodolfo P. de Moraes
Oficial

