

TERMO DE RESPONSABILIDADE E REQUERIMENTO DE REGISTRO

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

Pessoa Jurídica: ASSOCIAÇÃO DOS RESIDENCIAIS INTEGRANTES VERANO - AVERANO

Matrícula da PJ¹: 283046

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, 23 de janeiro 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: sua localização de assinatura aqui
Data: 2023-03-15 17:11:26
Foxit Reader Versão: 9.6.0

**ROBERTA VELOZO E SILVA ANDRADE
CONTADORA**

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

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

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

AVERANO

Associação Verano Residence Service

CNPJ 40.624.803/0001-31

Rua Franz Weissman, 300 - Jacarepaguá

Rio de Janeiro - RJ - 22.775-051

Convocação da Assembleia Geral Ordinária 2023 - 23/01/2023



Rio de Janeiro, 11 de janeiro 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 Ordinária, que será realizada no dia **23 de janeiro 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) Eleição para Presidente da Associação;
- 2) Indicação de membros para o conselho fiscal;
- 3) Alteração do processo de concorrência;
- 4) Apresentação da proposta orçamentária para submissão a assembleia geral da área comum;
- 5) Apresentação prévia da prestação de contas do exercício 2022 / Auditoria;
- 6) Fixar a data da assembleia geral ordinária da área comum;

Atenciosamente,

Sandro Rodrigues
Presidente

AVERANO

ASSOCIAÇÃO DOS RESIDENCIAIS INTEGRANTES DO VERANO - AVERANO
CNPJ 40.624.803/0001-31

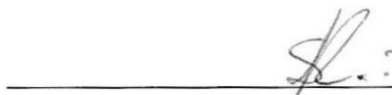
Lista de assinatura da Assembleia

Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2023.

Associados:



CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS IBIZA E MALLORCA RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.662.300/0001-52
Representante legal: Jose Francisco Penido Xavier CPF: 849.087.857-91



CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARBÉLLA RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.847.338/0001-08
Representante legal: Sandro Rodrigues CPF: 702.434.257-91



CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TERMOLI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.661.715/0001-01
Representante legal: Antônio Marcos Irani Soares CPF: 011.556.677-51



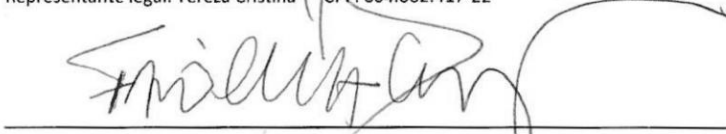
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GRIMALDI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 12.648.385/0001-87
Representante legal: Carol Paladini CPF: 083.614.247-09



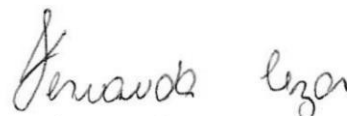
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAPRI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 12.835.771/0001-88
Representante legal: Luiz Cláudio Borges CPF: 013.620.867-38



CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MALAGA RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 12.632.837/0001-32
Representante legal: Tereza Cristina CPF: 004.002.417-22



CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS PALMA E AGUILAS RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 14.777.515/0001-07
Representante legal: Fabio Chiletto Gonçalves CPF: 025.464.467-89



**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 Ordinária 2023

Data: 23/01/2023 19:30**Local:** Cinema do Verano Residence Park

Participantes:

Fabio Chiletto (Palma e Águilas), Luiz Claudio (Capri), Antonio Marcos (Termoli), Carol Paladini (Grimaldi), Tereza Cristina (Málaga) e Sr. Jose Francisco, representado pelo Sr. Carlos Antonio Rodrigues. Além do Rodrigo Seco, Administradora e Sr. Paulo Sobreiro, Gestor.

Mesa: Presidente: Administradora Sindacom, CNPJ 18.861.024/0001-09, Representado por Rodrigo Carreira Seco, CPF: 053.888.367-70. Secretária: Sra. Fernanda Cezar Ferreira de Lima, CPF 127.257.487-39.

1) Eleição para Presidente da Associação

O Sr. Fabio Chiletto Gonçalves (Síndico do Palma e Águilas), brasileiro, casado, contador, residente na Rua Escultor Sergio Carmargo, 123 apt 603/Águilas - CEP 22.775-084, CPF 025.464.467-89, RG: 093604288 -RJ, foi o único candidato, sendo eleito por unanimidade, não havendo qualquer impedimento para exercer a função, com mandato de 23/01/2023 a 22/01/2024. Nesse ato, foi ratificado o Sr. Paulo Eduardo Coelho Sobreiro, CPF 874.112.107-49, casado, como Diretor contratado pela Associação.

2) Indicação de membros para o conselho fiscal;

Bruno Andrade (Grimaldi), Marbela mantém, Málaga mantém, Palma e Águilas mantém, Luiz Claudio Mantém, Ibiza mantém o Sr. Carlos Antonio Rodrigues, Termoli mantém,

3) Alteração do processo de concorrência

O Sr. Rodrigo (Administradora) recordou que em 26/11/2022, em reunião de conselho de síndicos, ficou combinado que o gerente montará uma planilha comparativa com todas as empresas participantes, indicando critérios objetivos e sua escolha, a ser comunicada aos síndicos, que terão até 5 (cinco) dias úteis para apresentar eventuais argumentos impeditivos a serem considerados ou não pelo gestor. O gestor deverá também apresentar sua decisão em reunião de conselho de síndicos. O gestor deverá responder por e-mail retificando ou ratificando a sua decisão final. O Sr. Fábio lembrou que o gerente possui responsabilidades e quando o síndico interfere nesse decisão, compartilhará dessa responsabilidade. A alteração do processo de concorrência foi aprovada pelos presentes.

4) Apresentação da proposta orçamentária para submissão a assembleia geral da área comum

O Sr. Rodrigo Seco (Administradora) apresentou a planilha de proposta orçamentária para 2023 com as colunas do orçamento atual, realizado e a proposta para o próximo exercício. De uma forma geral, o Sr. Rodrigo apresentou que, diferente dos orçamentos anteriores, o orçamento atua se comprotou melhor, próximo ao nível do que foi idealizado. Em média aproximada, considerando um orçamento de R\$ 656.880,00, se gastou nos últimos 12 meses uma média de R\$ 649.989,21. Baseado nos ajustes realizados nesse tempo, ao planejamento sugerido, está sendo proposto a manutenção da cota orçamentária no valor de R\$ 719,47. Contudo, para que isso seja possível, deve-se analisar e ratificar a sugestão de redução de quadro da portaria com instalação de recursos tecnológicos. Nesse sentido, é proposto um valor de R\$ 105 mil com R\$ 15 mil para sistema de controle de acesso. Mantendo as condições atuais, o valor para portaria e vigilância iria para R\$ 162 mil, sem considerar sistema de controle de acesso, resultando um aumento aproximado de 6,39%. O Sr. Luiz Claudio (Capri) questionou como são feitos os procedimentos de manutenções regulares, se existe conferência dos checklist e quem seria o responsável por analisar esses documentos e tomar as decisões em relação ao reparo. O Sr. Sandro Rodrigues expôs sua preocupação com os problemas crônicos do condomínio e o orçamento insuficiente, propondo um aumento nesses fundos específicos. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) questionou se esses problemas seria cotidianos ou pontuais, para se definir se seriam cotas extras ou aumento de

orçamento regular. O Sr. Carlos questionou sobre os procedimentos que são adotados para contratação de empresas de manutenção. O Sr. Paulo expôs exemplos que foi preciso a contratação de forma emergencial e outros em que os problemas são observados no momento que outros reparos são feitos. Ainda, lembrou que uma lista de investimentos sugeridas na última assembleia não foi aprovada até que a vigente não finalizasse. O Sr. Fábio acrescentou que foi solicitado pela assembleia uma transparência em relação as contas da cota extra, quando foi gerado uma planilha para melhor acompanhamento que fica publicada no site. O Sr. Rodrigo (Administração) acrescentou a lista do projeto Averano (extraordinário) que são sugestões de itens de manutenção considerados reprimidos, fora de uma manutenção regular. O Sr. Luiz Cláudio destacou que está há muito tempo cobrando a prestação de contas e detalhamento da primeira cota extra e que ainda não recebeu essas informações. O Sr. Fábio lembrou que se faz necessária a apresentação da prestação de contas do investimento anterior, sendo um compromisso firmado em assembleia. O Sr. Rodrigo Seco concordou que essa prestação de contas prévia seria ponto pacífico, não sendo possível a apresentação de nova proposta sem essa prestação de contas, que está sendo finalizada. Contudo, sendo esses os mesmos itens já apresentados e recusados, devem ser discutidos previamente com os síndicos, podendo ser feito agora ou postergar em reuniões futuras até a assembleia de moradores. O Sr. Fábio ponderou que o orçamento atual é de R\$ 23.300,00, sendo gasto em 12 meses uma média de R\$ 28.974,16 e proposto pelo Sr. Paulo um valor de R\$ 32.300,00, porém indicou que o Sr. Sandro propõe que o valor deve ser maior para sanar problemas crônicos que não são sanados há bastante tempo. O Sr. Sandro propôs a criação de uma comissão para que fosse avaliado e feito o mapeamento das pendências de manutenção para dimensionar o que é ordinário e extraordinário. Com relação a proposta de Portaria e Vigilância, o Sr. Paulo apresentou problemas crônicos que estavam trazendo inúmeros problemas e vulnerabilidade para a Associação, com um sistema desatualizado. Sendo assim, foi no mercado e nos condomínios ao redor para estudar as opções, chegando a uma empresa que forneceria esses dispositivos por comodato contemplando portarias, piscinas, academia. Sendo assim, abrindo a possibilidade de redução de quadro de portaria e dos custos associados. O Sr. Luiz solicitou que o jurídico fosse provocado para embasar o uso do reconhecimento facial. O Sr. Luiz Claudio disse que possui e-mails sem resposta e que o jurídico respondeu que não teria sido consultado sobre esse assunto. O Sr. Fábio expôs que essa mudança causa um impacto significativo, que deve ser apresentado em detalhes aos síndicos em reuniões até apresentação em uma futura assembleia. Sendo assim, o assunto foi encerrado para futura discussão com mais informações.

5) Apresentação prévia da prestação de contas do exercício 2022 / Auditoria

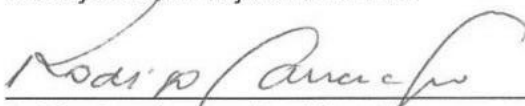
O Sr. Rodrigo Seco (Administradora) transmitiu o arquivo de auditoria de 2021 para que seja avaliado pelos síndicos e debatido em oportunidade futura, caso haja qualquer questionamento. Contudo, expôs na planilha da proposta orçamentária que os gastos estão compatíveis com o último orçamento aprovado. O tema voltará a ser abordado em assembleia futura.

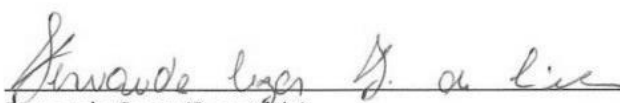
6) Fixar a data da assembleia geral ordinária da área comum

Em face da indefinição e criação dos grupo de trabalho, a data da assembleia será definida em oportunidade futura.

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: Rodrigo Carreira Seco. Secretário: Fernanda Cezar. Certifico que o presente ata é cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2023.


Rodrigo Carreira Seco (Presidente)


Fernanda Cezar (Secretária)

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

202303161703452 05/07/2023

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

Selo: EEMN35702 DYG

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

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



Rodolfo P. de Moraes
Oficial

