

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 DO VERANO - AVERANO

Matrícula da PJ: 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.

Envio a documentação digitalmente com a minha assinatura ICP-BRASIL.

Requeiro ainda vias impressas na seguinte forma:

OBS: Caso seja optado pelo envio de vias adicionais será cobrado os emolumentos referentes a quantidade de vias para este serviço em decorrência do processo.

Quantidade de vias Envio de via por SEDEX Vou retirar no RCPJ

Informar o(s) endereço(s) de entrega para o SEDEX ou o(s) e-mails para envio:

Rio de Janeiro, 08 de ABRIL de 20 22

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=presencial, CN=ROBERTA VELOZO E SILVA ANDRADE:02370268727
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2022.04.08 15:11:54
Foxit Reader Versão: 9.0.0

Assinatura

ICP BRASIL do Advogado, Contador ou Participante do ato (Sócio, Administrador, Presidente, Diretor, Presidente da Assembleia e Testemunhas)

(*) OBS: 1) Em caso de registro de livro PDF as assinaturas digitais caberão aos: Representantes Legais e o Contador.
2) O Registro do documento será feito digitalmente, vias em papel deverão ser solicitadas acima.

AVERANO


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

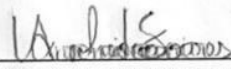
Lista de assinatura da Assembleia

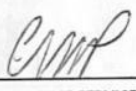
Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2022.

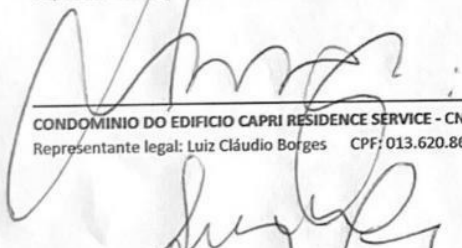
Associados:



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 MARBELLA RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.847.338/0001-08
Representante legal: Sandro Rodrigues CPF: 702.434.257-91

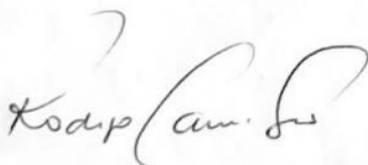

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TERMOLI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.661.715/0001-01
Representante legal: Antônio Marcos Irani Soares CPF: 011.556.677-51

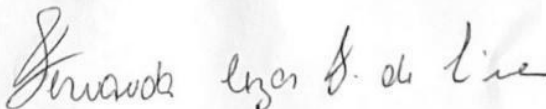

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GRIMALDI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 12.648.385/0001-87
Representante legal: Carol Paladini CPF: 083.614.247-09


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


Ksap (am. S)


Suares Luz S. de Lira

AVERANO

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

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS RESIDENCIAIS INTEGRANTES DO VERANO – AVERANO

Data, Hora e Local: Em 15 de janeiro de 2022, às 9h30, no espaço cinema do Verano Residence Park.

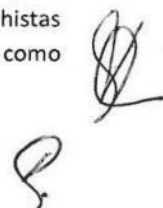
Convocação e Presença: Dispensadas as formalidades de convocação, em decorrência da presença da totalidade dos Associados, conforme assinaturas constantes.

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.

Ordem do dia: (1) Eleição para presidente da Associação; (2) Indicação de membros para o conselho fiscal; (3) Aprovação do código de ética; (4) Aprovação do processo de concorrência; (5) Alteração do estatuto da Associação e proposta de mudança do endereço da sede; (6) Aprovação da proposta orçamentária para submissão a assembleia geral da área comum; (6.a) Definição das responsabilidades da associação de acordo com o orçamento proposto; (6.b) Definição de um critério comum para rateio das despesas de água e energia elétrica; (7) Prestação de contas do exercício 2021; (8) Fixar a data da assembleia geral ordinária da área comum; (9) deliberação acerca dos eventos ocorridos na administração no dia 04/01/2022;

O Sr. Rodrigo (presidente de mesa) fez a leitura sobre os itens da pauta e o Sr. Luiz Claudio (Capri) sugeriu uma inversão na pauta, o item 9 para começar primeiro. Ninguém se opôs a inversão de pauta e começou pelo item 9 (Deliberação dos eventos ocorridos na administração no dia 04/01/2022).

(9) Deliberação acerca dos eventos ocorridos na administração no dia 04/01/2022. O Sr. Luiz (Capri) fez o seu relato de tudo que ocorreu no dia 04.01.2022 a respeito da documentação solicitada que não foi encontrada na administração. Inicialmente, o Sr. Luiz disse que fez a solicitação para a Sindacom a qual informou que não ficaria com esse tipo de documento na empresa. Em sequência a funcionária Ariane conseguiu a documentação através do funcionário André, que enviou para a própria Ariane. Segundo o Sr. Luiz, o Sr. Paulo (gerente) enviou um email para todos os síndicos informando que a funcionária Ariane foi dispensada antes do horário, devido ao seu estado emocional, após a discussão que houve diante de cinco testemunhas e um síndico, na qual o Sr. Luiz informa que não existiriam. O mesmo informa que essa movimentação de pessoas ocorreu embaixo do Edifício Málaga. O Sr. Luiz disse que se sentiu caluniado com tudo que foi relatado no e-mail do Sr Paulo e que provaria na justiça o que foi falado e que já teria dado entrada ao processo judicial. O Sr. Luiz disse que é preciso dar a devida importância às informações apuradas, com funcionário com mais 750 horas em um mês, sem biometria e sim uma folha de ponto, na qual ninguém faz a conferência. O mesmo observou que em um mês ficou faltando 450 minutos, quase 7horas e no mesmo mês o funcionário ganhou hora extra. O Sr. Luiz continuou dizendo que antes do dia anterior verificou a folha da funcionária Ariane, questiona sobre o papel assumido pela funcionária, sobre o apurado em 2021 tem cerca de mais 74 horas, ou seja, 14 horas por mês, com um custo por mês de mais ou menos 300 reais, em um ano mais 3 mil reais só de horas extras. O Sr. Luiz informa que tem todo conteúdo do ocorrido no dia, como imagens de CFTV e documentos assinados que comprova o relato do Sr Luiz. O Sr. Rodrigo (Administradora) informa que no dia seguinte ao e-mail ligou e verificou com o DP que a documentação está toda correta e que foi na administração do Verano e conversou com todos os funcionários. Na ocasião, todos disseram que se sentem constantemente constrangidos com a abordagem que vários síndicos têm dentro do ambiente de trabalho e que sugeriu o acionamento do jurídico para que pudessem ser tomadas decisões para que não ocorram novos casos, reduzindo os riscos de processos trabalhistas a Associação. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) expôs o papel da Associação, do Sr Paulo como o gestor, os síndicos como



AVERANO

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

conselheiros e disse q a atitude do Sr Luiz como conselheiro foi equivocada, porque deveria ter pedido toda documentação ao Sr Paulo, que é o gestor ou trazer até mesmo para assembleia. Observou q no manual do associado que qualquer pessoa pode consultar documentos no sistema ou na administração, mediante horário agendado com o Sr Paulo. O Sr. Eduardo (advogado da Associação) complementou que existe responsabilidade civil para Associação mediante ao que acontece com os funcionários e que os síndicos não são chefes dos funcionários. O Sr. Fabio (Palma e Águilas) continuou falando que não concorda com nenhum conselheiro ajudando ao Sr Paulo nas suas escolhas, pois pode ter conflito de interesse, sendo importante ter clareza no papel de cada um. Para ele, conselho é órgão de governança da Associação. O Sr Paulo disse em relação ao prazo tiveram questões de final de ano, a Sra. Ariane ia sair de férias, tentou entregar a documentação em mãos, mas como não conseguiu informou que a documentação estaria na administração para retirar e que no dia que o Sr Luiz entrou para conferir a documentação, o Sr Paulo estava na piscina e ficou sabendo que Ariane estava chorando e ligou para o jurídico, que recomendou apurar o que teria acontecido. A funcionária disse que estava desequilibrada por conta do tratamento que teve pelo Sr. Luiz, conversou com a Sra. Cristina, presidente da Associação, do problema que estava ocorrendo e a mesma viu o estado da funcionária. O Sr. Paulo, devido a situação, liberou a Sra. Ariane daquele dia de suas funções. Informou que o Sr. Luiz disse que a funcionária saiu batendo porta e que foi passado a ele toda a alteração do Sr Luiz mediante a funcionária. A Sra. Cristina (Málaga) pontuou que não marcou nenhuma reunião com ninguém, mas que o Sr. Paulo ligou para quando estava indo para academia e que, quando desceu, encontrou a Funcionária Ariane muito abalada, chorando e disse tudo que aconteceu e o Sr. Paulo e em seguida foi na administração verificar como estavam as outras funcionárias. O jurídico sugeriu que os fatos expostos são passíveis de alguma penalidade, mas não para o associado e sim para o morador. Se o fato for confirmado, a funcionária pode entender como assédio moral e entrar com medidas contra a Associação. Diante desse risco, o jurídico perguntou qual seria o posicionamento do conselho. O Sr. Fábio propôs que quando for tratado de assuntos da área comum, nenhum conselheiro deveria entrar na administração para questionar ou solicitar os funcionários. Para ele, o ideal seria sempre consultar o gestor Sr. Paulo e caso não seja atendido levar o assunto para assembleia. O Sr. Francisco (Ibiza e Mallorca) disse que desde que entrou para o conselho questiona sobre procedimentos, e entende que esse seja o problema. Sendo assim, a deliberação foi, como forma de evitar situações análogas ao evento do dia 4 de janeiro de 2022, fica estabelecido que toda e qualquer requerimento referente a Associação deverá ser feita formalmente ao diretor geral da associação, exclusivamente, como definição de prazos a ser deliberados na alteração do estatuto. Com relação ao caso específico, caberá a lâmina que provocar o risco, arcar com qualquer prejuízo que por acaso provocar a Associação. Todos concordaram com a deliberação.

(1) Eleição para presidente da Associação. Nesse momento a Administradora apresentou as Lâminas Capri e Termoli como impedidos, devido a falta de cumprimento de repasse financeiro e entrega dos relatórios, conforme exigência do estatuto da Associação. Sendo assim, se candidataram o Sr. Sandro Rodrigues (Síndico do Marbella) e o Sr. Francisco (Síndico do Ibiza Mallorca), sendo eleito o primeiro com 3 votos (Sra. Cristina (Málaga), Sra. Carol (Grimaldi) e Sr. Sandro (Marbella)), enquanto o Sr. Francisco teve apenas o seu voto. Sendo assim, foi eleito o Sr. Sandro Rodrigues, casado, brasileiro, servidor público, CPF: 702.434.257-91, Identidade 045535804 DICRJ, residente na Rua Almicar de Castro – 40 – APTO 107, representante do CONDOMINIO DO EDIFICIO MARBELLA RESIDENCE SERVICE, não havendo qualquer impedimento para exercer a função, com mandato de 15/01/2022 a 14/01/2023. 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; Os seguintes moradores foram indicados para conselho fiscal de suas respectivas lâminas: Sra. Verônica (605 Málaga), Sra. Verônica (204 Marbella), Sr. Júlio (206 Grimaldi), Sr. Luiz Otávio (808 Palma e Águilas), enquanto os síndicos do Termoli e Capri farão a indicação posteriormente.



AVERANO

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

(3) Aprovação do código de ética; Sendo enviado e analisado anteriormente por e-mail, o código de ética foi aprovado por todos. O Sr. Luiz (Capri) solicitou o reenvio do documento para que seja analisado pelo seu jurídico. Havendo alguma sugestão de alteração, o mesmo disse que enviaria ao conselho.

(4) Aprovação do processo de concorrência; Por falta de uma definição e análise prévia, ficou decidido que o assunto seria tratado em até 15 dias, em uma nova assembleia.

(5) Alteração do estatuto da Associação e proposta de mudança do endereço da sede; O Jurídico disse que pegou toda a experiência que teve desde a criação da Associação para fazer as alterações e criar critérios mais objetivos para os repasses. O Sr. Luiz (Capri) disse que gostaria que fosse colocado direito e deveres sobre os repasses, acha que Associação deve prestar os esclarecimentos mensais dos gastos. O Sr. Julio disse q o repasse da área comum não é pagamento. O Sr. Fabio disse que no estatuto não tem nenhum item que fale sobre a prestação de conta, que pode regular a prestação de contas com prazo. O Sr. Francisco disse que recebeu ontem 12h o email com alterações do estatuto que não conseguiu ler. O Sr. Luiz sugeriu a leitura dos itens que sofreram alteração. O Sr. Fabio disse que gostaria q fosse sugerido uma prestação de contas mensal no estatuto, reforçou que o repasse é obrigação, mas que o gestor deve apresentar a prestação de contas. Sem consenso, ficou decidido que esse assunto voltasse com novas alterações sugeridas na próxima assembleia, sendo aceito por todos.

(6) Aprovação da proposta orçamentária para submissão a assembleia geral da área comum; O Sr. Rodrigo (Administradora) apresentou um estudo de custo feito com o Sr. Paulo com o orçamento atual, média dos 12 meses, proposta, diferença dos doze meses, diferença orçamentária e análise. O Sr. Rodrigo Seco (Administradora) se comprometeu a fazer uma força tarefa para resolver o atraso das pastas e expôs que os problemas crônicos de atraso e falta de repasses e relatórios dificulta a gestão da prestação de contas, que mudam a todo o momento, inclusive em meses passados e já conciliados. O Sr. Rodrigo Seco lembrou que até agosto/2021 o orçamento usado era o deliberado em 2017. O Sr. Francisco solicitou um orçamento de portaria com custo de funcionários orgânicos. O Sr. Rodrigo sugeriu discutir o custo de manutenção. O Sr. Luiz demonstrou seu interesse em entender essa diferença do que ta sendo apresentado e o que ta sendo feito, pois tem manutenções solicitadas como, por exemplo, a que o Sr. Antonio Marcos (Termoli) fez sobre o portal que tem mais de um ano e nada foi melhorado. O Sr. Paulo disse que de seis contatos que fez, apenas dois vieram, e um deles disse que provavelmente teria q refazer todo o portal e o custo seria altíssimo, na faixa de cem a duzentos mil reais e que, por isso, não incluiu no orçamento. O Sr. Fabio disse que o Sr. Paulo, como gestor, tem q produzir um relatório com os devidos esclarecimentos dos gastos, no qual deve ser no máximo trimestral, para poder no decorrer do ano propor uma correção caso seja necessário. Sugeriu um exercício para separar o recorrente e o não recorrente da prestação de contas, assim, seria possível definir um orçamento mais adequado. **(6.a) Definição das responsabilidades da associação de acordo com o orçamento proposto; (6.b) Definição de um critério comum para rateio das despesas de água e energia elétrica;** O Sr. Rodrigo (Administradora) deu exemplos como a decisão sobre a limpeza da caixa de gordura sendo de responsabilidade da Associação ou não, dentre outros. Também falou da sugestão de acabar com as retenções. O Sr. Sandro (Marbella) usou como exemplo o método que ele usa no Marbella. O jurídico explicou sobre o decreto de economias do rateio de água. O Sr. Fábio disse que tem q haver um critério comum sobre o rateio da água. Nesse momento, foi falado sobre a modificação feita pelo Sr. Francisco (Ibiza e Ma,lorca) na sua lamina, o qual foi considerado indevido e ilegal. O Sr. Fábio sugeriu que o critério utilizado pelo Palma e Águilas, Marbella, Málaga e Grimaldi, como valor por metro cúbico calculado pela divisão da conta entre o consumo e valor, seja definido como modelo a ser usado para as demais lâminas. O Sr. Francisco discordou. O Sr. Luiz disse que vai apurar o método definido na assembleia da lâmina dele. O critério foi aprovado pela maioria dos presentes.



AVERANO

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

(7) Prestação de contas do exercício 2021; O Sr. Rodrigo apresentou a prestação de contas 2021, informou que todos os papéis, notas, estão no sistema e que qualquer um consegue ver. Iniciou com um resumo do saldo de janeiro/2021, mostrou o fluxo financeiro, em seguida mostrou uma planilha de orçamento previsto e realizado junto com a diferença entre eles, mostrou o gráfico do fluxo orçamentário e o gráfico da aplicação orçamentária. Destacou os maiores ofensores do orçamento (material de obra, serviços técnicos, energia elétrica), mostrou o investimento 2021, mostrou arrecadação até novembro/2021, histórico de inadimplência dos cessionários, fluxo de inadimplência, mostrou o ponto de chegada, o saldo final em novembro de 2021. Foi falado sobre algumas premissas, como as divergências e sugeriu recomendações (recomendações estão na apresentação), sugeriu também a criação de um canal para discutir questões relevantes como até mesmos os repasses. Uma das sugestões propostas pelo Sr. Rodrigo seria a criação de um fundo de reserva. O Sr. Luiz sugeriu um fundo de inadimplência. Por fim, foi demonstrado as realizações de 2021 e as próximas etapas a serem feitas.

(8) Fixar a data da assembleia geral ordinária da área comum; Os associados consideraram muito cedo para essa definição, visto que ainda seria necessário aprofundar a prestação de contas e aguardar o fim da cota extra definida na última assembleia de moradores, não sendo fixado qualquer data nesse momento.

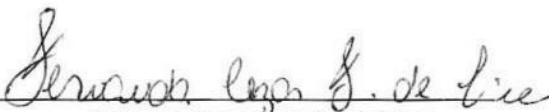
Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e achada conforme, foi aprovada e assinada, por todos os presentes. Presidente de mesa: Administradora Sindacom. Secretária: Fernanda Cezar Ferreira de Lima. Certifico que o presente ata é cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2022.

Mesa:



Administradora Sindacom
Presidente



Fernanda Cezar Ferreira de Lima
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

Matr. 283046

202204201533325 09/05/2022

Emol: 212,93 Tributo: 72,41 Reemb.: 3,93

Selo: EDZW 75836 JYD

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

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



Rodolfo P. de Moraes
Oficial

