



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

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DOS RESIDENCIAIS INTEGRANTES DO VERANO - AVERANO

Data, Hora e Local: Em 05 de fevereiro de 2022, às 9h30, no espaço cinema do Verano Residence Park.

Convocação e Presença: Realizada pelo presidente.

Mesa: Presidente: Sandro Rodrigues CPF: 702.434.257-91. Secretário: Rodrigo Seco, CPF: 053.888.367-70.

Ordem do dia: (1) Aprovação do processo de concorrência; (2) Alteração do estatuto da Associação e proposta de mudança do endereço da sede; (3) Esclarecimentos a respeito do ponto e pagamento dos funcionários;

(1) Aprovação do processo de concorrência. O Sr. Sandro perguntou aos presentes se teriam sugestões a respeito do processo de concorrência. O Dr. Eduardo (OAB 160.924), advogado da Associação, lembrou ter apresentado as questões mais genéricas aos associados para que fosse debatido e criado algo mais concreto. O Sr. Júlio (Conselho fiscal) disse que o que está sendo criado são apenas procedimentos e que não resolveria absolutamente nada. Para o seu sentimento, o problema não seria procedimento, mas compliance, já que o sucesso da concorrência dependerá sempre da honestidade do gestor. O Sr. Júlio lembrou que o processo de escolha da empresa de reforma da fachada, os que fizeram processos mais rígidos não evitaram problemas com a empresa e tiveram que rescindir. Sr. Sandro, presidente de mesa, disse que antes de conseguir a Associação, lembrou que nenhum dos síndicos queria assumir responsabilidade subsidiária e que isso precisaria ser levado em consideração nesse processo. O Sr. Fábio, síndico do Palma e Águilas, disse que os síndicos tiveram uma reunião onde o Sr. Paulo, diretor da Associação, foi questionado sobre as contratações realizadas. A partir disso, foi solicitada a criação de um procedimento de contratação. A sugestão do Sr. Fábio pautou a partir dos problemas levantados como questões de escolha da empresa. Sendo assim, o seguinte processo foi discutido pelos associados: **Captação: Responsabilidade do gestor.** - Carta convite com a minuta contratual - Jurídico - Publicação no site da Associação e de parceiros da carta convite - Levantamento interno das empresas do mercado; - Uso de ferramentas de concorrência (Ex. SindicoNet, Compras governamentais, Google, Secovi); **Pré-requisitos:** - Vedada empresa de morador; - Apresentação de evidências de qualificação técnica; - Parecer do jurídico sem restrições – Pesquisa da empresa; **Procedimento:** 1 – Início do processo de concorrência com publicação; 2 – As propostas serão enviadas para o jurídico; 3 – Abertura das propostas em reunião do conselho; 4 – Planilha de registro das propostas recebidas; 5 – Análise do gestor das propostas (Cumprimento do escopo, inconsistências...); 6 – Análise do jurídico; 7 – O gestor fará a escolha e dará ciência por e-mail; 8 – Assinatura do contrato; **Aplicação:** - Empresas de prestação continuada; - Contratação de serviço e aquisição de patrimônio; - Valor estimado mínimo: A partir de 10 salários mínimos; **Excepcionalidade:** - O gestor pode solicitar ao conselho a não aplicação do procedimento; O procedimento foi aprovado por unanimidade. (2) Alteração do estatuto da Associação e proposta de mudança do endereço da sede. Por unanimidade os associados concordaram em mudar o endereço da sede utilizando o endereço comercial da Associação. Após debates, também por unanimidade foi aprovado o texto estatutário que segue:

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO E DURAÇÃO

Art. 1º A ASSOCIAÇÃO dos Residenciais Integrantes do Verano – AVERANO, doravante denominada ASSOCIAÇÃO - é uma ASSOCIAÇÃO de pessoas jurídicas, com fins não econômicos, fundada em 26 de outubro de 2020, que é regida por este estatuto e pelas disposições legais aplicáveis, em especial o Código Civil Brasileiro, e tem prazo indeterminado de duração.

Parágrafo Único: A ASSOCIAÇÃO tem sede nesta cidade à Rua Franz Weissman, 300, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, CEP 22.775-051, podendo ser mudada por proposta dos Associados.

Art. 2º A ASSOCIAÇÃO tem dentre seus objetivos a administração, a gestão e conservação das áreas comuns dos sete residenciais que compõem o Condomínio Verano Residence Park e Verano Prime - nos termos dos Art. 3º, 4º e 5º deste estatuto; a representação dos interesses da ASSOCIAÇÃO e seus associados junto aos órgãos públicos; conservação e aprimoramento de todas as benfeitorias do condomínio, implementação de atividades sociais, culturais, recreativas, de esporte e lazer de seus moradores e, especialmente:



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

- I - Vigilância e segurança das áreas comuns da ASSOCIAÇÃO;
- II - Limpeza, conservação e manutenção das áreas comuns da ASSOCIAÇÃO, incluindo piscinas, jardins e o mobiliário;
- III - Monitoramento de acesso de pessoas e veículos;
- IV - Atuação junto aos órgãos públicos e às companhias concessionárias de "serviços públicos", visando à tomada de providências para manutenção da infraestrutura condominial;
- V - Regulamentação do uso das áreas e partes comuns da ASSOCIAÇÃO;
- VI - Controle, manutenção e operação das áreas de esportes e de lazer;
- VII - Contratação e regulamentação de serviços para a ASSOCIAÇÃO e para os moradores dos residenciais, no que couber;
- VIII - Gestão de recursos humanos dos funcionários orgânicos que atuam nas áreas comuns da ASSOCIAÇÃO;
- IX - Gestão e controle dos comodatários;
- X - Gestão dos contratos com terceirizados que atuam nas áreas comuns da ASSOCIAÇÃO.
- XI - Serviço de recebimento de correspondências;
- XII - Contratação de Administradora dentre aquelas que já operam nos residenciais do Verano para administração contábil e financeira da ASSOCIAÇÃO;
- XIII - Contratação de um Gerente Geral como responsável pela gestão administrativa e operacional do Verano.
- XIV - Serviços de atendimento à manutenção dos Condomínios Associados, a serem definidos pelo Conselho dos Associados

Parágrafo Único. A ASSOCIAÇÃO poderá intentar qualquer medida judicial, em caráter de urgência, para defesa de direitos e interesses de seus associados conforme recomendação do Diretor Geral da ASSOCIAÇÃO, submetida e aprovada pelo Conselho dos Associados.

CAPÍTULO II - DO QUADRO SOCIAL, PATRIMÔNIO E MANUTENÇÃO

SEÇÃO I - DO QUADRO SOCIAL

Art. 3º O quadro social da ASSOCIAÇÃO será constituído exclusivamente por pessoas jurídicas, que sejam, condomínios residenciais estabelecidos no Verano Residence Park e Verano Prime, aqui denominadas associados, que tenham manifestado vontade de aderir ao quadro de associados da ASSOCIAÇÃO, declarando conhecer e concordar com o Estatuto Social da ASSOCIAÇÃO.

Art. 4º São condomínios residenciais estabelecidos no Verano Residence Park e Verano Prime:

- I - Condomínio dos Edifícios Ibiza e Mallorca Residence Service, situado a Rua Amílcar de Castro 150 - bl 01 e 02 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro, CNPJ 11.662.300/0001-52 (148 unidades)
- II - Condomínio do Edifício Marbella Residence Service, situado a Rua Amílcar de Castro, 40 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro, CNPJ: 11.847.338/0001-08(124 unidades)
- III - Condomínio Termoli Residence Service, situado a Rua Franz Weissmann, 410 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro, CNPJ: 11.661.715/0001-01 (123 unidades)
- IV - Condomínio do Edifício Grimaldi Residence Service, situado a Rua Franz Weissmann 350 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro, CNPJ:12.648.385/0001-87 (99 unidades)
- V - Condomínio do Edifício Capri Residence Service, situado a Rua Franz Weissmann, 300 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro, CNPJ: 12.835.771/0001-88 (123 unidades)
- VI - Condomínio do Edifício Málaga Residence Service, situado a Rua Sérgio de Camargo, 65 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro, CNPJ 12.632.837/0001-32 (124 unidades)
- VII - Condomínio dos Edifícios Palma e Aguilas Residence Service, situado a Rua Sérgio de Camargo 123 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro, CNPJ: 14.777.515/0001-07(172 unidades)



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

§ 1º Os associados que tomaram parte da fundação da ASSOCIAÇÃO têm a categoria de associados-fundadores.

§ 2º O residencial que não se associar no momento da implantação da AVERANO, poderá se associar a qualquer momento bastando para tanto manifestar a sua intenção à ASSOCIAÇÃO

§ 3 O associado que tiver interesse em se retirar da ASSOCIAÇÃO, deverá manifestar sua intenção, por escrito, comprovando estar em dia com suas obrigações perante a ASSOCIAÇÃO.

§ 4º A readmissão de associado obedecerá ao estabelecido no § 2º deste Artigo.

Art. 5º A ASSOCIAÇÃO tem personalidade distinta da de seus associados, não respondendo estes, individualmente, pelos compromissos por aquela assumidos.

SEÇÃO II – DOS DIREITOS DOS ASSOCIADOS

Art. 6º São direitos dos associados da ASSOCIAÇÃO:

- I - Subscrever solicitações, usar da palavra, solicitar providências e participar, com direito a voto das deliberações das Assembleias Gerais da ASSOCIAÇÃO e Reuniões do Conselho da ASSOCIAÇÃO, ressalvadas as exceções estatutárias;
- II - Ter acesso a qualquer momento aos livros e documentos da ASSOCIAÇÃO;
- III - Solicitar, a qualquer tempo, esclarecimento e informações sobre as atividades da ASSOCIAÇÃO, propondo medidas que julgar de interesse para o seu aperfeiçoamento e desenvolvimento;
- IV - Votar na deliberação da convocação da Assembleia Geral da ASSOCIAÇÃO;
- V - Solicitar sua exclusão da ASSOCIAÇÃO quando lhe convier;
- VI - Consultar, por conta própria, qualquer documento referente à Associação, preferencialmente via internet e, na sua impossibilidade, na própria administração da Associação na data previamente agendada pelo Diretor Geral.

Parágrafo Único: Eventual alegação de desrespeito aos direitos ora relacionados deverá ser registrada por escrito e sua pertinência deverá ser deliberada pelos demais associados em até 60 (sessenta dias), sendo vedada sua utilização como justificativa para o não cumprimento dos deveres estatutários, especialmente aqueles que coloquem em risco o livre exercício dos objetivos da Associação.

SEÇÃO III – DOS DEVERES DOS ASSOCIADOS

Art. 7º São deveres dos associados da ASSOCIAÇÃO:

- I - Cumprir as disposições deste estatuto, bem como o Regimento Interno dos Condomínios Integrantes do Verano Residence Park e Verano Prime, convenções dos residenciais e normas adotadas pela ASSOCIAÇÃO;
- II - Acatar as decisões da ASSOCIAÇÃO;
- III - Zelar pelos bens da ASSOCIAÇÃO e ressarcir quaisquer danos ou prejuízos que porventura ocasionarem ou que forem ocasionados por seus representantes, moradores, empregados e/ou visitantes;
- IV - Cooperar com a direção da ASSOCIAÇÃO na preservação dos princípios estatutários e regulamentares, colaborando, ainda, na observância dos demais preceitos de conscientização ambiental, civilidade e bons costumes;
- V - Não utilizar a sede e demais dependências da ASSOCIAÇÃO para atos ou demonstrações religiosas, comícios políticos ou, por qualquer forma, alheia aos interesses associativos;
- VI - Repassar para a ASSOCIAÇÃO as verbas arrecadadas dos moradores, relativas às taxas de manutenção, ordinárias ou extraordinárias, estabelecidas na forma e proporção previstas na escritura real de direito de uso e aprovadas pela Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados realizadas pelos moradores dos condomínios Verano Residence Park e Verano Prime;



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

- VII - Efetuar o repasse das verbas conforme estabelecido nos Artigos 29 e 30, nos prazos definidos pela ASSOCIAÇÃO.
- VIII - Não utilizar empregados da ASSOCIAÇÃO para serviços particulares de seus Residenciais à exceção daqueles previamente estabelecidos e regidos pelas Normas e diretrizes definidas pela ASSOCIAÇÃO;
- IX - Não fazer solicitações ou dar ordens diretas aos empregados e prestadores de serviço contratados pela Associação, devendo sempre se dirigir ao Diretor Geral em caso de insatisfação ou discordância;
- X - Acatar, incontestadamente, as aplicações de notificações e/ou penalidades promovidas pela ASSOCIAÇÃO aos moradores dos residenciais integrantes do VERANO RESIDENCE PARK e VERANO PRIME, que derem causa a ocorrências e/ou irregularidades nas Áreas sob a gestão da ASSOCIAÇÃO conforme estabelecido pelo Regimento Interno do Verano.
- XI - Comparecer às Assembleias e reuniões de trabalhos da ASSOCIAÇÃO, sempre representados na forma do §1º do Artigo 18;
- XII - Respeitar integralmente todas as disposições do Código de Ética da Associação, respondendo pessoalmente pelos seus atos em caso de atuação contra os princípios e regras ali inseridos, reconhecendo desde já o direito de regresso da Associação em caso de condenação judicial.
- XIII - Convocar seus moradores para a Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados após a data ter sido escolhida pelo Conselho dos Associados, proporcionando, com isso, a aprovação das contas passadas e da previsão orçamentária do próximo exercício.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 8º A ASSOCIAÇÃO será administrada pelo Diretor Geral com apoio de Administradora a ser escolhida dentre as que já atuam nos condomínios do Verano, e supervisionada pelo Conselho dos Associados.

SEÇÃO I - DO DIRETOR GERAL DA ASSOCIAÇÃO

Art. 9º. O cargo de Diretor Geral será remunerado e exercido por profissional experiente, pessoa física ou jurídica, não associado, contratado pela ASSOCIAÇÃO após escolha do Conselho dos Associados, pelo prazo e pela remuneração constante do respectivo contrato.

§ 1º Na ausência, afastamento ou impedimento temporário do Diretor Geral, a ASSOCIAÇÃO será administrada interinamente pelo Gerente Administrativo.

§ 2º Em caso de vacância do cargo de Diretor Geral, o Conselho dos Associados irá selecionar dentre profissionais do mercado que atendam aos requisitos, um substituto para o cargo, no menor prazo possível,

§ 3º Em todos os casos de substituição do Diretor Geral, o Gerente Administrativo ficará investido de todas as atribuições daquele.

§ 4º Para sua destituição, será necessário quórum simples, ou seja, maioria no Conselho dos Associados.

Art. 10. São requisitos indispensáveis para o cargo de Diretor Geral;

- I - Ter experiência comprovada na administração de empreendimentos de complexidade semelhante;
- II - Possuir reputação ilibada; e
- III - Não exercer atribuição ou prestação de serviços relacionados a qualquer associado, direta ou indiretamente, inclusive por meio de pessoa jurídica de que seja sócio com participação relevante;

Art. 11. O Diretor Geral não poderá ser responsabilizado pelas obrigações contraídas em nome da ASSOCIAÇÃO, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, na forma do presente Estatuto e respectivos regulamentos, ficando responsável cível e criminalmente pelos excessos que praticar.

Art. 12. Compete ao Diretor Geral:

- I - Praticar todos os atos de gestão e administração, ressalvados aqueles de competência do Conselho dos Associados de acordo com o disposto no presente Estatuto e normativos da ASSOCIAÇÃO;

- II - Representar a ASSOCIAÇÃO em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir a assuntos de interesse da ASSOCIAÇÃO, podendo, para tal, constituir advogados, outorgando-lhes poderes "ad judicium" e outros que se fizerem necessários, após aprovação do Conselho dos Associados;
- III - Admitir e demitir empregados, bem como fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades, horários e remunerações, podendo consultar o Conselho de Associados acerca de suas decisões;
- IV - Cumprir e fazer cumprir as Leis, este Estatuto, o Regimento Interno e às Convenções dos Condomínios Integrantes do VERANO RESIDENCE PARK e VERANO PRIME, as deliberações do Conselho dos Associados e das Assembleias Gerais de Moradores integrantes do VERANO RESIDENCE PARK e VERANO PRIME;
- V - Cumprir incondicionalmente o orçamento aprovado e demais deliberações da Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados;
- VI - Ordenar as medidas urgentes de qualquer natureza, inclusive as de gastos sem previsão orçamentária, submetendo sua iniciativa à aprovação do Conselho dos Associados;
- VII - Prestar, a qualquer tempo, ao Conselho dos Associados, ao Conselho Fiscal ou a Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados informações sobre os atos de sua administração;
- VIII - Apresentar aos membros do Conselho dos Associados, para exame prévio, a prestação de contas do exercício anterior, com parecer da Auditoria Independente, até o último dia de janeiro de cada ano;
- IX - Apresentar aos membros do Conselho dos Associados, para exame prévio, a proposta orçamentária do exercício seguinte, até o último dia de janeiro de cada ano;
- X - Cobrar aos residenciais que compõe o VERANO RESIDENCE PARK e VERANO PRIME, associados ou não, inclusive em Juízo, as cotas que couberem do rateio das despesas normais e/ou extraordinárias da ASSOCIAÇÃO, bem como, multas impostas por infração de disposições legais, deste estatuto ou de deliberações tomadas pela Assembleia Geral da ASSOCIAÇÃO;
- XI - Zelar pelos bens da ASSOCIAÇÃO;
- XII - Comunicar prontamente ao Conselho dos Associados o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial, da qual possa decorrer responsabilidade para a ASSOCIAÇÃO; e
- XIII - Programar reuniões para tratar de assuntos relacionados à administração, operação, conservação e manutenção;

SEÇÃO II – DA ADMINISTRADORA

Art. 13. A Administradora deverá ser escolhida pelos Associados, dentro daquelas que já atuam nos residenciais do Verano, ou destituída, em Conselho dos Associados por maioria simples.

§ 1º Compete a Administradora realizar a gestão financeira contábil da Associação

SEÇÃO III - CONSELHO DOS ASSOCIADOS

Art. 14. O Conselho dos Associados será composto pelos síndicos de cada um dos Residenciais Associados do empreendimento VERANO RESIDENCE PARK e VERANO PRIME e dentre os membros do Conselho dos Associados será eleito um (01) Presidente do Conselho.

Parágrafo Único: O exercício da função de conselheiro do Conselho dos Associados e/ou de Presidente do Conselho dos Associados, não será remunerado.

Art. 15. Será empossado como conselheiro do Conselho dos Associados, nos termos deste Estatuto, o síndico eleito por residencial integrante da ASSOCIAÇÃO, com mandato em vigor, o qual, no entanto, perderá essa condição se, por qualquer motivo, também perder a condição de síndico do seu residencial, o qual será substituído imediatamente pelo novo ocupante do cargo.

Art. 16. A eleição do Presidente do Conselho dos Associados deverá ser realizada exclusivamente dentre os síndicos dos residenciais integrantes da ASSOCIAÇÃO para mandatos de 01 (um) ano, sendo vedado o exercício da função por mais de dois mandatos consecutivos.

§ 1º Caso o presidente do Conselho dos Associados decline da função ou deixe de ser conselheiro, este será destituído automaticamente, e, nesta hipótese, outro síndico escolhido dentre os conselheiros do Conselho dos Associados deverá ser eleito no prazo máximo de 15 (quinze) dias, em Assembleia Geral de Associados.

§ 2º Não estarão aptos a exercerem a Presidência do Conselho dos Associados os síndicos cujos condomínios associados não estiverem em dia com os repasses e demais obrigações com a ASSOCIAÇÃO. Estarão igualmente impedidos os síndicos que não atenderem as disposições do Código de Conduta Ética da ASSOCIAÇÃO.

Art. 17. As deliberações do Conselho dos Associados serão tomadas em reuniões convocadas pelo seu Presidente, na omissão deste, por pelo menos três dos conselheiros, das quais serão lavradas atas em livro próprio, com termo de abertura e encerramento subscrito por todos os membros do Conselho.

§ 1º O residencial associado terá direito a 1 (um) voto, exercido por meio do síndico legalmente eleito, sendo, na ausência deste, permitida a substituição, nos termos da Convenção de cada residencial Associado.

§ 2º Não terá direito a voto no Conselho dos Associados o síndico representante cujo residencial estiver inadimplente com a ASSOCIAÇÃO.

Art. 18. Compete ao Conselho dos Associados:

- I - Contratar e fixar a remuneração do Gerente Geral;
- II - Contratar a Administradora que fará a gestão financeira e contábil da ASSOCIAÇÃO, dentre aquelas que já operaram nos residenciais integrantes do VERANO RESIDENCE PARK e VERANO PRIME;
- III - Deliberar sobre as normas gerais e diretrizes relativas à gestão da ASSOCIAÇÃO, que deverão ser rigorosamente observadas por todos os membros e funcionários da ASSOCIAÇÃO;
- IV - Zelar para que sejam alcançados os objetivos sociais descritos no Art. 2º;
- V - Examinar e aprovar a proposta orçamentária anual, apresentada pelo Diretor Geral, a ser submetida anualmente à Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados;
- VI - Autorizar despesas imprevistas, dentro das possibilidades financeiras;
- VII - Deliberar e aprovar as instituições financeiras através das quais a ASSOCIAÇÃO movimentará seus recursos e aplicará os seus excedentes;
- VIII - Deliberar sobre todos e quaisquer atos ou fatos que lhes forem submetidos, que não sejam da competência privativa da Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados;
- IX - Fiscalizar, sempre que julgar necessário, a gestão do Diretor Geral, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da ASSOCIAÇÃO, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela ASSOCIAÇÃO, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções, de forma autônoma e independente do Conselho Fiscal;
- X - Manifestar-se sobre o relatório e as contas apresentadas pela Administradora da ASSOCIAÇÃO bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária, após parecer do Conselho Fiscal;
- XI - Deliberar sobre a permissão de uso de áreas, equipamentos e instalações da ASSOCIAÇÃO para a realização de eventos, festividades e certames desportivos, obedecendo o Regimento Interno das partes comuns;
- XII - Empossar a qualquer tempo os síndicos eleitos nas assembleias dos residenciais associados.
- XIII - Escolher e destituir auditores independentes;
- XIV - Deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pelo Diretor Geral da ASSOCIAÇÃO; e
- XV - Decidir sobre casos omissos neste Estatuto;



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

XVI - Deliberar sobre a data da realização da Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados, que deve ser marcada, impreterivelmente, no mês de março de cada ano, proporcionando a aprovação das contas do exercício anterior e do orçamento do exercício seguinte.

Art. 19. Compete ao Presidente do Conselho dos Associados

- I - Convocar as reuniões do Conselho dos Associados
- II - Presidir as reuniões do Conselho dos Associados;
- III - Convocar a Assembleia Geral da ASSOCIAÇÃO a ser realizada anualmente nos termos deste estatuto;

Parágrafo Único: As reuniões poderão ser convocadas também por voto de pelo menos três dos associados.

CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL DA ASSOCIAÇÃO

Art. 20. A Assembleia Geral da ASSOCIAÇÃO é o órgão deliberativo máximo da ASSOCIAÇÃO, realizada de forma una e concomitante com a participação dos representantes de cada um dos residenciais associados.

§ 1º As Assembleias serão convocadas por decisão do Presidente da ASSOCIAÇÃO, ou por voto da maioria dos membros associados.

§ 2º As convocações deverão ser feitas com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada e indicarão o resumo da ordem do dia, a hora e o local da assembleia, e serão assinadas pelo Presidente da ASSOCIAÇÃO;

§ 3º É lícito, na mesma convocação, fixar momento em que se realizará a assembleia em primeira convocação com a presença de no mínimo 2/3 dos associados e segunda convocação, mediante qualquer nº de votantes, entre ambas o período de 30 (trinta) minutos no mínimo.

Art. 21. As Assembleias dos Associados serão presididas pelo Presidente da ASSOCIAÇÃO, ou por um representante da Administradora, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

Art. 22. A Assembleia Geral Ordinária dos Associados realizar-se-á preferencialmente no primeiro mês de cada ano e a ela compete precipuamente decidir sobre:

- I - A eleição do Presidente da ASSOCIAÇÃO;
- II – A proposta orçamentária do exercício seguinte e a prestação de contas do exercício anterior antes que elas sejam deliberadas pela Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados;
- III – Outros assuntos do interesse da Associação.

Parágrafo Único: Competirá à Assembleia Geral Extraordinária a deliberação de todos os assuntos não relacionados como de exclusividade da Assembleia Geral Ordinária, inclusive a alteração do presente Estatuto Social.

Art. 23. As Assembleias Gerais dos Associados deliberarão por maioria simples dos votos dos associados presentes na respectiva Assembleia, exceto a alteração do Estatuto Social que dependerá de 5 votos dos associados da ASSOCIAÇÃO.

Art. 24. As deliberações das Assembleias Gerais dos Associados serão obrigatórias a todos os residenciais integrantes do VERANO RESIDENTE PARK e VERANO PRIME, associados ou não, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo à ASSOCIAÇÃO executá-las e fazer cumprir.

Art. 25. Das Assembleias Gerais dos Associados serão lavradas atas em livro próprio, aberto e encerrado, rubricado e assinado por todos os Conselheiros presentes.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Art. 26. O Conselho Fiscal funcionará em caráter permanente, e será composto por no mínimo 03 (três), e no máximo 07 (sete) membros, sendo um representante de cada residencial, por indicação do Síndico do respectivo residencial. Os membros do conselho fiscal escolherão dentre si aquele que os representará, quando solicitado.

§ 1º Os membros do Conselho Fiscal deverão ser escolhidos dentre os CONDÔMINOS de cada um dos residenciais associados.

§ 2º O membro do Conselho Fiscal não poderá estar inadimplente com as cotas condominiais do residencial que representa;

§ 3º Os síndicos não poderão acumular a função de membro do Conselho dos Associados com a de Conselheiro Fiscal.

Art. 27. Competência do Conselho Fiscal:

- I - Colaborar na gestão dos interesses da ASSOCIAÇÃO e fiscalizar a gestão do Diretor Geral da ASSOCIAÇÃO, examinando a qualquer tempo os livros e papéis da ASSOCIAÇÃO, podendo solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela ASSOCIAÇÃO, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;
- II - Examinar as contas e relatórios emitidos pela Administradora e pelo Diretor Geral da ASSOCIAÇÃO e a proposta orçamentária, emitindo os respectivos pareceres por escrito;
- III - Emitir parecer sobre todos os assuntos que, por este estatuto, sejam de sua competência, assim como sobre todos os demais sobre os quais for solicitada sua manifestação.

CAPÍTULO VI - DA RECEITA E DA DESPESA

Art. 28. A receita da ASSOCIAÇÃO se constitui das contribuições ordinárias e extraordinárias dos moradores dos sete residenciais que compõem o Verano Residence Park e Verano Prime, associados ou não, e repassadas pelos residenciais, além de outras diversas.

§ 1º A responsabilidade pelo repasse das contribuições devidas à ASSOCIAÇÃO é, portanto, dos residenciais do Verano Residence Park e Verano Prime, associados ou não.

§ 2º Para todos os sete residenciais que compõem o Verano Residence Park e Verano Prime, associados ou não, as contribuições para a ASSOCIAÇÃO serão consideradas despesas condominiais ordinárias, tornando os respectivos condomínios responsáveis pelo repasse das contribuições recebidas dos seus moradores.

§ 3º Os condomínios, como entes arrecadadores das contribuições dos associados, serão responsáveis pelo fornecimento até o dia 05 de cada mês à ASSOCIAÇÃO, dos balancetes analíticos físicos/eletrônicos relativos ao mês anterior ou, alternativamente, relatório equivalente em papel timbrado da administradora do condomínio, assinado pela mesma ou por contador habilitado, sendo que, no meio escolhido deverá conter as seguintes informações: adimplências e inadimplências mensais, inadimplências acumuladas, respectivas multas e juros recebidos; bem como eventuais acordos extrajudiciais ou judiciais, e os relatórios de adimplentes e inadimplentes, sendo que as informações deverão ser individualizadas por unidade e valores principais, multas e juros elaborados pelas administradoras.

§ 4º Independentemente do motivo, o não cumprimento do disposto no § 3º deste artigo, no prazo determinado, implicará, após aviso prévio de 02 (dois) dias úteis, em multa equivalente a 5 (cinco) salários-mínimos. Em caso de reincidência dentro do lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias contados do primeiro atraso, independentemente de qualquer notificação, o valor será de 10 (dez) salários-mínimos.

§5º Os Associados autorizam a divulgação dos atrasos e aplicações de multa para os moradores dos Condomínios Associados através de todos os canais internos usualmente utilizados, tais como circulares, avisos nos elevadores, sistema interno, boletos de cobrança, envio de mensagens eletrônicas, entre outros não elencados anteriormente.

§6º Todos os Associados se comprometem a convocar seus respectivos condôminos para a Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados sempre que solicitado pelo Conselho dos Associados e em tempo hábil à aprovação das contribuições ordinárias e extraordinárias.

Art. 29. As contribuições ordinárias e extraordinárias, aprovadas na Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados, deverão ser repassadas pelos Condomínios, sejam eles associados ou não, mensalmente em duas etapas, a saber: em primeira etapa, impreterivelmente até o 15º (décimo quinto) dia do mês e a segunda etapa, até o último dia útil do mesmo mês, sem prejuízo do estabelecido no Art.29 § 3º .

Parágrafo Primeiro. A ASSOCIAÇÃO deverá notificar o condomínio que atrasar o repasse ou fazê-lo a menor na forma do caput para regularização do mesmo no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis contados a partir do recebimento da notificação, após o qual será aplicada multa equivalente a 10 (dez) salários-mínimos. Em caso de reincidência dentro do lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias contados do primeiro atraso, independentemente de qualquer notificação, o valor será de 20 (vinte) salários-mínimos.

Parágrafo Segundo: Eventuais discordâncias acerca da administração da Associação não poderão ser usadas como justificativa para o não repasse ou repasse parcial dos valores, devendo o Associado requerer ao Presidente do Conselho dos Associados a convocação de reunião para que seja deliberada a pertinência da discordância e as providências que serão tomadas.

Parágrafo Terceiro: Os associados autorizam a divulgação dos atrasos e aplicações de multa para os moradores dos Condomínios Associados através de todos os canais internos usualmente utilizados, tais como circulares, avisos nos elevadores, sistema interno, boletos de cobrança, envio de mensagens eletrônicas, entre outros não elencados anteriormente.

Art. 30. As contribuições à ASSOCIAÇÃO serão fixadas para todos os moradores do Verano Residence Park e Verano Prime de acordo com as decisões das Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados.

Art. 31. São consideradas despesas ordinárias da ASSOCIAÇÃO, aquelas previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados.

Art. 32. O atraso no repasse das contribuições dos moradores à ASSOCIAÇÃO, pelos entes arrecadadores, além das multas indicadas no artigo 30, será sancionada com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, bem como correção monetária calculada pelo IPCA-E, ambos incidentes sobre o valor indevidamente retido.

§1º Não é lícito aos Associados realizar qualquer retenção nos valores que devem ser repassados à Associação, sendo obrigatório realizar o repasse integral do que foi arrecadado e, posteriormente, apresentar à Associação o demonstrativo de despesas que devem ser ressarcidas pela Associação, sempre acompanhado da documentação comprobatória e em prazo razoável para o seu cumprimento.

§ 2º Eventuais divergências nos valores a serem ressarcidos pela Associação devem ser objeto de deliberação pelo Conselho dos Associados em reunião convocada em até 30 (trinta) dias da identificação da referida divergência.

Art. 33. No encaminhamento, das propostas orçamentárias para apreciação e deliberação das Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados, será obrigatória a observação das seguintes normas e etapas:

- I - A proposta apresentada pelo Diretor Geral deverá ser apreciada pelo Conselho dos Associados, que poderá sugerir emendas e reformas, tendo como prazo limite para a aprovação da Proposta Orçamentária Final o mês de janeiro de cada ano;
- II - Se o Conselho dos Associados deixar de aprovar uma Proposta Orçamentária Final ou a mesma for rejeitada pela Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados, o orçamento do ano imediatamente anterior será renovado automaticamente, mediante simples atualização monetária de seus valores pelos índices constantes dos contratos em vigor ou, na sua falta, pelo IPCA, divulgado pelo IBGE, podendo ser qualquer outro, desde que seja deliberado desta forma pela própria Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados.

Art. 34. O Diretor Geral deverá com apoio da Administradora que vier a ser contratada, manter o registro contábil de todas as receitas, despesas e patrimônio da ASSOCIAÇÃO, bem como prestar contas de sua gestão com obediência às normas contábeis vigentes, ficando sujeito à revisão por auditoria contábil independente, que deverá apresentar seu laudo até a data da Assembleia Geral Ordinária, sendo que, o exercício fiscal se iniciará no dia 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano.

Art. 35. A Assembleia Geral Conjunta dos Condomínios Associados poderá negar de forma justificada a aprovação das contas da ASSOCIAÇÃO, sendo que, nesta hipótese, na mesma sessão decidirá quanto as medidas, responsabilidades e impedimentos, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

CAPÍTULO VII - EXTINÇÃO DA ASSOCIAÇÃO

Art. 36. A ASSOCIAÇÃO somente extinguir-se-á nos casos legais ou por deliberação de pelo menos 90% dos residenciais Associados.

CAPÍTULO VIII - DESTINO DO PATRIMÔNIO, EM CASO DE DISSOLUÇÃO OU EXTINÇÃO

Art. 37. Extinta ou dissolvida a ASSOCIAÇÃO, o remanescente do seu patrimônio líquido, será devolvido aos residenciais associados de forma proporcional à quantidade de unidades de cada residencial.

Art. 38. Todos os pedidos de informações, devidamente protocolizados perante à ASSOCIAÇÃO, desde que o sejam com base nos dispositivos da convenções dos residenciais, deverão ser previamente encaminhados à consideração da Diretor Geral.

CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. O Diretor Geral da ASSOCIAÇÃO, os membros do Conselho dos Associados e do Conselho Fiscal devem ter reputação ilibada, e deverão ter plena observância no Código de Ética da ASSOCIAÇÃO.

Parágrafo Único: O Código de Conduta Ética da ASSOCIAÇÃO deverá ser elaborado no prazo máximo de 180 (noventa) dias a contar da aprovação deste Estatuto, sendo atribuição do Presidente do Conselho dos Associados convocar uma reunião do Conselho dos Associados, no prazo máximo de 90 (trinta) dias a contar da aprovação deste Estatuto, o qual deverá nomear uma comissão, que terá competência para elaborar a minuta do documento, que deverá ser aprovado pelo próprio Conselho dos Associados e passará a fazer parte integrante deste instrumento.

Art. 40. A ASSOCIAÇÃO está obrigada a contratar Auditoria Independente para aferição das contas do exercício anterior no início de cada exercício fiscal, sendo que o valor deste serviço deverá estar contemplado no orçamento anual da ASSOCIAÇÃO.

Art. 41. Após a obtenção do registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica o Diretor Geral da ASSOCIAÇÃO terá 30 dias para realizar uma Assembleia Geral de Associados, para que seja notificada a criação da ASSOCIAÇÃO, com distribuição de uma cópia, dando ciência a todos os residenciais associados do Verano Residence Park e Verano Prime, informando que a primeira gestão da ASSOCIAÇÃO será “ad referendum” da Assembleia Geral de Associados, conforme os membros que participaram da Ata de Constituição da ASSOCIAÇÃO.

Art. 42. Qualquer o contrato, para serviço, locação ou comodato relativos a Área Comum do Verano Residence Park e do Verano Prime, que esteja em vigor na data da implementação do CNPJ, terá um prazo de 90 a 180 dias para se adequar às novas regras deste estatuto. As partes serão avisadas do prazo, com a decisão da nova administração, por telegrama com cópia e aviso de recebimento.

Art. 43. Fica eleito o foro da Comarca de RIO DE JANEIRO, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos deste ESTATUTO ou de sua interpretação.

Art. 44. Este estatuto será disponibilizado por e-mail, a todas as unidades dos sete residenciais do Verano Residence Park e Verano Prime (913 unidades) depois de registrado e com seu CNPJ, no prazo de até 02(dois) meses após o arquivamento no Cartório de registro.

Art. 45. Este estatuto entra em vigor na data do registro da ASSOCIAÇÃO dos Residenciais Integrantes do VERANO - ASSOCIAÇÃO no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da cidade do RIO DE JANEIRO- RJ.

Também ficou acordado que após 60 dias ocorrerá uma nova avaliação dos itens.

(3) Esclarecimentos a respeito do ponto e pagamento dos funcionários; O Sr. Sandro lembrou que esse tema foi trazido em virtude da troca de e-mails com assuntos levantados por um dos associados com dúvidas e indicações de fraudes por parte dos funcionários. O Sr. Paulo Sobreiro (Gestor) pontuou os esclarecimentos com a leitura de trechos dessa mensagem. Em relação ao funcionário André Martins, “*após confronto com os horários relativos as datas lançadas na folha de ponto (o mesmo é funcionário orgânico, entretanto não possui biometria como os demais, por conta de sua "jornada flexível" - explicação dada pela funcionária Ariane quando questionada por mim sobre esta figuração), foi identificado 450 minutos a menos trabalhado do que lançado pelo próprio, já que o mesmo lança os horários de entrada e saída, sem duplo check ou qualquer outro método de conferência pelo empregador, avalizando tal registro, como informado pela funcionária Ariane*”. A Dra. Luciana disse não ter encontrado irregularidade na questão, mas em relação aos controles propostos, a biometria na portaria somente poderia ser utilizada caso seja criado formalmente um procedimento a respeito. O Sr. Fábio, síndico do Palma e Águilas, perguntou se existe algum problema na operação por falta do profissional ou tem alguma dificuldade de controle por ser horário flexível. Sr. Paulo disse que, por questão de isonomia, fez o relatório de todos e encontrou sérios problemas, passíveis de prejuízos a Associação. Com relação ao funcionário, foi contratado para apenas ser um link entre a

supervisão e a administração. Contudo, com o tempo, esse profissional passou a fazer mais serviços que o proposto inicialmente. Dra. Luciana sugeriu a troca de função do funcionário para outra classificação que seja mais adequada e que se enquadre a função de confiança para menor risco a Associação. Seguindo, o Sr. Paulo passou para outro apontamento da mensagem: *“Ao submeter os documentos pertinentes ao contrato de trabalho, e de experiência em face dos registros na CTPS, foram identificadas inconsistências nos dados relativos ao período de experiência, além da falta de assinatura do empregador em um dos documentos de registro”*. Dra. Luciana disse não observar problema, visto que o documento é apresentado pela Associação e não teria problema em caso de fiscalização ou questões judiciais. O Sr Luiz, síndico do Capri, disse se sentir desconfortável pela falta de assinatura e gostaria que se cumprisse com esse protocolo. Em relação ao salário pago perfazendo o total de R\$ 4.000, enquanto o piso justificado em sede do estado do Rio de Janeiro, no respectivo órgão de classe perfaz a quantia aproximada de R\$ 2.637,00, o Sr. Paulo disse que não poderia pagar ao funcionário um salário menor que seu subordinado, mas precisou observar os salários aplicados atualmente ao Averano. Em relação a afirmação de *“ter sido constatada atribuição de 174 horas extras e 43 minutos, ao longo de 2021. Em um cálculo aproximado realizado, em face das médias, apura-se: Ao mês isto perfaz 14h 30 min; frente ao disposto documentalmente, o custo da hora extra mostra R\$ 20,75; - Portanto, numa média mensal, isto onera a AVerano em R\$ 300,87; Anualmente tal gasto perfaz um montante aproximado de R\$ 3610,50.”* O Sr. Paulo informou que a funcionária realizou diversas atividades que precisavam ser feitas fora do expediente, migrações de administradora e implantação de sistema. Dra. Luciana disse que é inerente a um funcionário de assistente administrativo fornecer subsídios para setores como contabilidade, jurídico, dentre outros. O trabalho que está sendo feito para melhorar a processo e reduzir o custo. Por fim, ficou acordado que esses e outros assuntos seriam melhor avaliados pelo jurídico, inclusive com as indicações dos problemas indicados pelo gestor, para serem debatidos em uma eventual reunião futura.

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

Rio de janeiro, 05 de fevereiro de 2022.

Mesa:

Sandro Rodrigues
Presidente

Rodrigo Carreira Seco
Secretário