

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO RESIDENCIAL VERANO RESIDENCE PARK – ÁREA COMUM – REALIZADA EM 24 DE JULHO DE 2021.**

Aos vinte e quatro dias do mês de julho de dois mil e vinte e um, devidamente convocados por correio eletrônico e entregue impresso nas unidades, reuniram-se em Assembleia Geral de Moradores – Ano 2021 na Sede da AMORIO2 (Associação dos Moradores do Rio 2), localizada à Rua Bruno Giorgi, s/n - Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-054, respeitando o distanciamento social e as regras de ouro, com a obrigatoriedade do uso de máscaras, às 9:30h em segunda e última convocação, os proprietários dos residenciais: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAPRI**, inscrito no CNPJ 12.835.771/0001-88, situado à Rua Franz Weissman, Nº 300, CEP 22.775-051, **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GRIMALDI RESIDENCE SERVICE**, inscrito no CNPJ 12.648.385/0001-87, situado à Rua Franz Weissman, Nº 350, CEP. 22.775-051, **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS IBIZA E MALLORCA RESIDENCE SERVICE**, inscrito no CNPJ 11.662.300/0001-52, situado à Rua Amilcar de Castro, Nº 150, CEP 22.775-053, **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MÁLAGA RESIDENCE SERVICE**, inscrito no CNPJ 12.632.837/0001-32, situado à Rua Escultor Sérgio de Camargo, nº 65, CEP. 22.775-052, **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARBELLA RESIDENCE SERVICE**, inscrito no CNPJ 11.847.338/0001-08, situado à Rua Amilcar de Castro, Nº 40, CEP 22.775-053, **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS PALMA E ÁGUILAS RESIDENCE SERVICE**, inscrito no CNPJ 14.777.515/0001-07, situado à Rua Escultor Sérgio de Camargo, Nº 123, CEP 22.775-052 e **CONDOMÍNIO TERMOLI RESIDENCE SERVICE**, inscrito no CNPJ 11.661.715/0001-01, situado à Rua Franz Weissman, Nº 410, CEP 22.775-05, conforme assinaturas constantes da relação de presença.

**Mesa:** Presidente de mesa: Rodrigo Carreira Seco (Administradora), CPF 053.888.367-70. Secretária: Sra. Tereza Cristina Barbosa Alves, CPF 004.002.417-22, sem qualquer objeção.

**Ordem do dia:** (1) Apresentação da AVerano - Associação dos Residenciais Integrantes do Verano; (2) Apresentação e aprovação do orçamento para o próximo exercício; (3) Obras de manutenção e melhoria com a definição da forma de custeio; (4) Assuntos gerais.

(1) O Sr. Rodrigo Carreira Seco, representante da Administradora, explicou que a criação da associação teve como principal objetivo formalizar a relação dos 7 (sete) condomínios que compõe o Residencial Verano para a gestão da Área Comum, sobretudo os assuntos financeiros e jurídicos. O Sr. Rodrigo ressaltou que a falta do CNPJ da área comum causou diversos problemas que trouxeram ônus para o Verano. O Sr. Júlio César Werneck Martins, representante legal do CONDOMINIO DO EDIFICIO GRIMALDI RESIDENCE SERVICE, falou que a criação do CNPJ não faz diferença para o morador, pois não houve mudança dos direitos e nem acréscimo de custos ao valor do condomínio. O Sr. Claudio Cavalheiro, do condomínio Águilas, questionou a forma de votação que seria usada com a criação do CNPJ. A Sra. Tereza Cristina Barbosa Alves explicou que nada foi modificado, pois a criação da Associação Verano foi meramente administrativa, tendo como associados apenas os residenciais, ou seja, para o morador não houve mudança. O Sr. Rodrigo Carreira Seco explicou o que é o estatuto, direitos e deveres dos associados (neste caso os residenciais), a organização administrativa e as obrigações jurídicas, que foram debatidas com todos os síndicos. O Sr. Rodrigo Carreira Seco ressaltou que todas as ATAS das assembleias da AVerano serão registradas. Foram apresentadas as mudanças após a criação do CNPJ, unificações de todos os contratos, cadastro dos moradores, revisão dos processos de comunicação e correspondências e diversas obras de manutenção de melhorias. A Sra. Helena G. Francisco, do condomínio Mallorca, falou que em todas as outras reuniões foram apresentadas as dificuldades que existiam sem um CNPJ e parabenizou aos síndicos pela criação. A Sra. Tereza Cristina explicou que cada residencial poderá ter um representante como conselheiro fiscal dentro da associação, porém o estatuto exige ter no mínimo 3 representantes para a formação do conselho. A Sra. Tereza Cristina Barbosa Alves perguntou se dentre os presentes alguém era contra a criação do CNPJ e não houve manifestação contrária. O Sr. Rafael Campos, advogado da AVerano, reforçou que a associação foi criada meramente para atos administrativos e jurídicos, com o objetivo de estruturar formalmente todas as tomadas de decisões que sempre foram feitas pautadas em nenhum documento. O Sr. Claudio Cavalheiro questionou se algum residencial poderia sair da associação. O Sr. Marcel Lavallé de Mendonça Lima, representante legal do CONDOMINIO DOS EDIFÍCIOS PALMA E ÁGUILAS RESIDENCE SERVICE, explicou que sim, mas não exime as obrigações financeiras para com a área comum, mantendo as formalidades dos repasses. O Sr. Claudio Cavalheiro, do condomínio Águilas, falou que ainda não foram apresentadas as conclusões da auditoria deliberada em outra assembleia. Foi questionado como seria escolhida a comissão fiscal. O Sr. Marcel Lavallé Lima explicou que o estatuto prevê o conselho fiscal e que cada residencial escolhe o seu representante. O Sr. Rodrigo Carreira Seco falou que o estatuto não pode interferir na convenção de cada residencial e a forma que este representante será indicado deverá ser discutida entre os moradores e o síndico de cada residencial. Foi informado que o estatuto será divulgado para todos os moradores. (2) O Sr. Rodrigo Carreira Seco apresentou a situação



A REQUERIMENTO DA PARTE INTERESSADA  
ESTE DOCUMENTO FOI REGISTRADO DE  
ACORDO COM O ARTIGO 127, INCISO VII  
DA L. 6015/73.

*[Handwritten signature]*

financeira atual da associação. Ele informou que iniciou em setembro/20 na Área Comum com uma conta zerada e o sistema exclusivo da associação. Informou o saldo final do mês setembro/2020, que foi o de R\$ 477.942,47 e disse que atualmente o saldo flutua entre R\$ 400.000,00 e R\$ 300.000,00 até o mês de março/2021. O Sr. Rodrigo Carreira Seco apresentou o orçamento atual que está sendo cumprido e disse que o último reajuste foi feito em 2017.

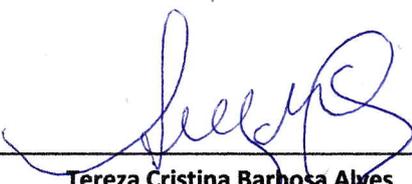
O Sr. Paulo Eduardo Coelho Sobreiro, Diretor Geral (Gestor da área comum), informou que quando chegou na Área Comum do Verano fez um diagnóstico da situação em que o condomínio se encontrava e foi verificada a necessidade de diversas intervenções. O Sr. Paulo informou que ainda existem muitas manutenções e melhorias a serem feitas por isso a necessidade de análise do orçamento mensal para saber o que poderia ser ajustado. O Sr. Paulo explicou que foram analisados todos os contratos, empresas foram chamadas para negociar os contratos, a fim de conseguir continuar com o mesmo orçamento e sanar as urgências. O Sr. Rodrigo Carreira Seco apresentou o orçamento vigente aprovado em 2017 e a proposta. Foi apresentada a proposta de reajuste da cota de 4% (quatro por cento). Foi mencionada a questão dos repasses das lâminas, como seria a situação se as lâminas não repassassem 100% dos valores arrecadados com destino à Área comum. O Sr. Paulo explicou que, com a criação do estatuto, ficaram definidas as penalidades (a que são submetidas aos residenciais) e estipuladas datas para os residenciais apresentarem os balancetes. O Sr. Rodrigo acrescentou que a taxa de inadimplência mensal não é o que penaliza o condomínio em questão do orçamento mensal. O Sr. Claudio Cavalheiro questionou novamente sobre a auditoria anterior, que não teria como votar em um novo orçamento sem ter o resultado anterior. O Sr. Rodrigo falou que o passado não poderia prejudicar o presente e que a auditoria não está omissa, pois esse assunto já foi conversado em reunião com os síndicos. O Sr. Sandro Rodrigues, representante legal do CONDOMINIO DO EDIFICIO MARBELLA RESIDENCE SERVICE, informou que a auditoria foi contratada em 2017, porém o resultado não foi satisfatório e em todas as reuniões de síndicos este assunto é tratado, mas existe uma pendência com a administradora CIPA a ser sanada. Foi solicitada que na próxima assembleia sejam tratados e apresentados os relatórios da auditoria. A Sr. Carolina P. Braga Barros, do condomínio Palma, sugeriu que o orçamento novo fosse votado, mas que na próxima assembleia a auditoria esteja presente para explicar o que foi verificado. Foi decidido que não seria possível decidir um prazo para a próxima assembleia. Por ampla maioria, o orçamento ordinário da área comum foi aprovado, sendo fixado em R\$ 606.700,00. (3) O Sr. Rodrigo Carreira Seco explicou o investimento para as obras de manutenção e melhorias com a definição da forma de custeio. O Sr. Paulo Eduardo Coelho Sobreiro apresentou a proposta das próximas melhorias para o condomínio, a serem tratadas com o orçamento extraordinário. O Sr. Rodrigo Carreira Seco informou que se todos os itens fossem executados a cota extra seria de 12 parcelas iguais e sucessivas no valor de R\$ 80,50 (Oitenta reais e cinquenta centavos). Foi colocado em votação, sendo aprovados por unanimidade os seguintes itens: Recomposição do CFTV (Área comum), Impermeabilização das piscinas, Substituição do mobiliário das piscinas, Substituição da iluminação do Condomínio, Instalação da iluminação das piscinas, Reforma dos estofados da área comum, Reforma em espaços da área comum, Substituição dos ares-condicionados mais deteriorados, Substituição das portas de madeira da área comum, Substituição dos equipamentos mais deteriorados da Academia e do Spinning. A proposta de investimento foi aprovada por unanimidade. Foi solicitado que se faça um estudo para a instalação de um sistema de aquecimento de piscina. (4) O Sr. Rodrigo perguntou se alguém gostaria de se manifestar. Ato contínuo, foi sugerido que seja decidida uma padronização de fachada entre os residenciais, tendo sido citado como exemplo as cortinas nas varandas. Foi mencionado que o setor de atendimento da administração não está satisfatório. Foi sugerido que os novos moradores recebam um informativo constando os direitos e deveres dos condôminos.

**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: Rodrigo Carreira Seco. Secretária: Tereza Cristina Barbosa Alves.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2021.

Mesa:

  
\_\_\_\_\_  
Rodrigo Carreira Seco  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Tereza Cristina Barbosa Alves  
Secretária



A REQUERIMENTO DA PARTE INTERESSADA  
ESTE DOCUMENTO FOI REGISTRADO DE  
ACORDO COM O ARTIGO 127, INCISO VII  
DA LEI 6015/73.



088526AA120139

1º. OFÍCIO DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - RIO DE JANEIRO  
Rua São José, 90 / 1808 - Centro - Rio de Janeiro - (21) 2221-2208

Apresentado hoje, protocolado e registrado em mídia ótica sob o No. **1946199**

Rio de Janeiro, 06/10/2021

*Blu*  
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES  
02102626725

**SELO: EDXD14243 ALEATORIO: HIB**  
Consulte a validade do selo em <https://www3.trjr.jus.br/sitepublico>



Rio de Janeiro, 24 de Junho de 2021

Ass: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_