

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: 283046 CNPJ¹: 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, 02 de janeiro de 2025

**ROBERTA VELOZO
E SILVA ANDRADE:**
02370268727

Assinado digitalmente por ROBERTA VELOZO E SILVA ANDRADE:
02370268727
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videoconferencia, OU=29354084000143,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
OU=ARDIGITALCERTY, OU=RFB e-CPF A1, CN=ROBERTA VELOZO E
SILVA ANDRADE:02370268727
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025-01-02 16:14:39
Foxit Reader Versão: 9.0.0

ROBERTA VELOZO E SILVA ANDRADE
CONTADORA
CRC/RJ 088038/05

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



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

<https://www.condominioverano.com.br/>

Convocação da Assembleia Geral Extraordinária - 05/07/2024



Rio de Janeiro, 26 de junho de 2024.

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 **05 de julho de 2024**, às 19h30m, em primeira convocação ou, na falta do número legal de participantes, às 20h, em segunda convocação, no cinema do Verano Residence Park, a fim de analisar e deliberar sobre:

1. Conhecimento do parecer técnico sobre vícios existentes no sistema elétrico do Mercado Autônomo(toque de caixa) e deliberação sobre providências cabíveis;
2. Deliberação e votação sobre a forma de rateio do consumo de água da área comum;
3. Deliberação sobre o processo de licitação para concessão do espaço do Pet Care;
4. Deliberação e votação sobre instalação de lavanderia autônoma no Verano;
5. Assuntos gerais.

Observação: Solicito que, para evitar prejuízos nas votações em caso de ausência de um associado, os associados designem um substituto imediato para comparecer em seu lugar.

Atenciosamente,

Fábio Chiletto Gonçalves

AVERANO

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

Lista de assinatura da Assembleia

Rio de Janeiro, 05 de julho de 2024.

Assoclados:



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

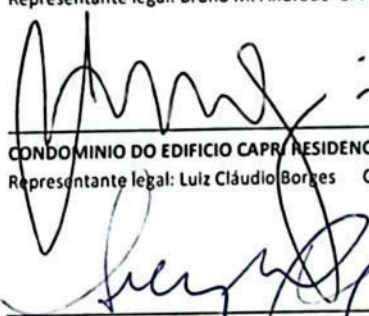


CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TERMOLI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.661.715/0001-01
Representante legal: Antônio Marcos Iranli Soares CPF: 011.556.677-51



Bruno M. Andrade
Síndico Grimaldi
Verano Residence Park

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GRIMALDI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 12.648.385/0001-87
Representante legal: Bruno M. Andrade CPF: 082.263.707-36



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



Assembleia Geral Extraordinária do Conselho de síndicos

A mesa foi composta pelo Presidente: Fabio Chiletto Gonçalves, CPF: 025.464.467-89 e pelo Secretário: Sr. Rodrigo Carreira Seco, CPF 053.888.367-70.

Data: 05/07/2024 20:00

Local: Salão Gourmet do Ibiza

Participantes:

Síndicos: Antonio Marcos (Termoli), Bruno Andrade (Grimaldi), Tereza Cristina (Málaga), Fabio Chiletto (Palma e Águilas) e Luiz Claudio (Capri).

1) Conhecimento do parecer técnico sobre vícios existentes no sistema elétrico do Mercado Autônomo (toque de caixa) e deliberação sobre providências cabíveis

O Sr. Cezário apresentou que problemas foram identificados no quadro de luz do mercadinho do Málaga e convidou o Sr. José Augusto da empresa Anexa Energia para apresentar o laudo técnico realizado. O Sr. José Augusto informou que estava fazendo a reforma da sala que será o depósito do PUB e precisou mexer na caixa de disjuntores, que fica no mercado, verificando que tinha algo errado, acionando imediatamente o Cezário. O Sr. José Augusto apresentou alguns itens de não conformidade, tais como cabos sem identificação, sem proteção mecânica e medidor fora do padrão, podendo ser zerado. Foi calculado o consumo diário pelo consumo declarado pelo fabricante dos aparelhos instalados, sendo um ar condicionado e dos 5 freezers, chegando a um consumo mês de 1914,28 Kwh. Ainda, informou que o medidor instalado é monofásico e todos os equipamentos são 220v, logo o medidor está medindo, pelo menos, a metade. O Sr. Luiz (Capri) entende que o princípio básico é a confiança e existe, de forma clara, um desvio de eletricidade, tendo uma fase de fora do que estava sendo apurado. O Sr. Luiz (Capri) disse que existe uma responsabilidade por dinheiro de terceiros. No que diz respeito ao tempo de ser descoberto, o Sr. Luiz (Capri) entende que a administração estava em um momento de transição, tendo sido descoberto tão logo foi possível e os processos administrativos foram criados. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que a relação foi contaminada e que não possui leitura de desconhecimento técnico. Além de ter comprado o medidor no Mercado Livre, o Sr. Cezário (Diretor) disse que o fornecedor trouxe uma pessoa de 18 anos para realizar essa instalação, não tendo RT elétrica. Em uma profunda discussão, os participantes desta assembleia dedicaram-se ao exame minucioso do tema complexo em pauta. Após análise criteriosa, emergiram duas propostas dignas de consideração: O Sr. Cezário (Diretor) propõe romper o contrato, não havendo ônus, conforme avaliação do jurídico, e escolhendo um novo mercadinho sem descontinuidade em um novo processo de concorrência. A Sra. Cristinna (Málaga) propôs que a Associação instale um novo circuito elétrico, inclusive no mercadinho, e de forma gradativa em todos os espaços, e que o mercadinho ressarça com juros e correção a diferença da nova apuração de todos os meses desde sua instalação. Pela rescisão, votaram os condomínios Ibiza e Mallorca, Capri e Grimaldi. Pela proposta de reinstalação do quadro elétrico, votaram Palma e Águilas, Málaga, Marbella e Termoli. O Sr. Luiz (Capri) disse que irá exigir uma apuração judicial pelos responsáveis pelo fato apontado na perícia realizada pelo engenheiro responsável, devido à possibilidade de subtração monetária em face de 913 unidades. Todos os conselheiros concordaram que caso o empresário não aceite as condições propostas, caberá ao diretor seguir com rescisão e realização de nova concorrência.

2) Deliberação e votação sobre a forma de rateio do consumo de água da área comum

O Sr. Carlos Cezário disse que se faz necessário normatizar o rateio de água da área comum, mesmo sendo um assunto bem polêmico. O Sr. Carlos Cezário demonstrou o gráfico de valores de 2023 a 2024, sendo superior ao estimado no orçamento, sendo R\$ 25 mil em 2023 e R\$ 35 mil em 2024. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou que cada lâmina está usando um método próprio, causando distorções e valores distintos. O Sr. Aron e o Sr. Caio

(Empresa Hidroluz) apresentaram a diferença dos valores nos métodos de cálculo pelo valor do médio, pelas 3 faixas e por 2 faixas. Os técnicos sugeriram que o cálculo fosse feito pelo metro cúbico médio, calculado pela diferença pelo apurado pela concessionária e dos hidrômetros individuais antes do cálculo individual das unidades. Todos os conselheiros definiram que os cálculos serão analisados pelas lâminas por simulações de suas respectivas empresas e o cálculo padrão será definido em uma próxima assembleia.

3) Deliberação sobre o processo de licitação para concessão do espaço do Pet Care

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou que o processo de concorrência do PET foi finalizado, que as empresas interessadas enviaram proposta, sendo feito o mesmo processo que o Salão de Beleza. O Sr. Carlos Cezário apresentou a tabela com a pontuação das empresas participantes com suas respectivas notas: Pet Shop Móvel Bom Pra Cachorro (6,2), Pet do Bred (6,9), Snarf Animals (6,2), Depets Clínica Veterinária (6,6), o parece Jurídico e os Itens das entrevistas que foram realizadas com cada uma das empresas. O Sr. Bruno, síndico do Condomínio Grimaldi, solicitou à Sra. Claudia que explicasse, de maneira tranquila e detalhada, todo o processo de seleção aos moradores presentes. Vale ressaltar que os síndicos já estavam familiarizados com a metodologia, graças à experiência adquirida no gerenciamento do salão de beleza. A Sra. Claudia Oliveira (AVerano) se apresentou aos moradores presentes e explicou como é feito o processo licitatório, sendo acompanhado pelo Jurídico, feito uma carta convite com requisitos pré-definidos. Todos os condôminos presentes demonstraram compreensão do processo e tiveram suas dúvidas esclarecidas. Na sequência, a Sra. Claudia apresentou o vídeo de apresentação e a carta convite, detalhando os passos do processo. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou o Pet do Bred como a proposta escolhida, vencedora da licitação técnica, sendo aceito por unanimidade.

4) Deliberação e votação sobre instalação de lavanderia autônoma no Verano

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou a proposta de instalação de uma lavanderia autônoma, sendo um novo projeto que agregue valor ao Verano. Sua localização seria no antigo depósito do Coffe Shopp no Edifício Grimaldi, sendo fornecidas máquinas de lavar e secar de alta qualidade e capacidade, adequada às necessidades dos moradores, sistema de pagamento moderno e estando disponível por 24h. A Sra. Ana Carolina (Conselheira fiscal do Marbella) perguntou se não seria mais adequado promover uma pesquisa entre os moradores para saber se seria um projeto mais adequado, apesar de achar interessante. Colocado em votação, as lâminas Málaga, Grimaldi, Capri, Termoli e Ibiza concordaram com a sequência do projeto e da licitação. Já as lâminas Palma e Águilas e Marbella preferem que exista uma consulta prévia aos moradores. Sendo assim, o projeto e a sequência da concorrência foi aprovada pela maioria.

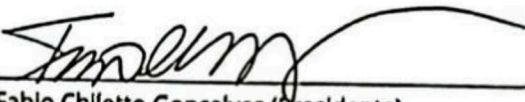
5) Assuntos gerais

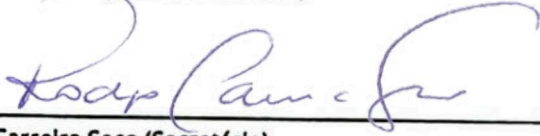
Quanto a comunicação e enquetes no condomínio, o Sr. Bruno do Grimaldi, identificou através de conversa com os moradores do Condomínio Grimaldi uma lacuna na comunicação da Administração da área comum com os condôminos. Essa deficiência, recorrente, clama por melhorias substanciais. Os Moradores do Grimaldi sugerem a realização periódica de enquetes como ferramenta estratégica para orientar a administração da área comum. Essas sondagens, se conduzidas com diligência, podem fornecer insights valiosos, embasando decisões alinhadas aos anseios dos condôminos. Já em relação à participação dos condôminos na Assembleia de Associados, o Sr. Bruno do Grimaldi, ao abordar diretamente os presentes condôminos na assembleia. Disse claramente que não se opõe à presença ativa dos condôminos nesses fóruns decisórios e acha muito importante, pois transmite maior transparência e todos podem observar como os assuntos são abordados de forma técnica e com a devida seriedade; entretanto, ressalta a necessidade de cautela. Alguns tópicos, especialmente aqueles que envolvem dados sensíveis, merecem atenção especial. A transmissão inadequada de informações sensíveis, sem o devido tratamento conforme as diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), pode acarretar problemas legais e comprometer a privacidade dos envolvidos. Além disso, a subjetividade inerente às opiniões dos condôminos pode influenciar temas delicados caso sejam expostos em grupos de WhatsApp e que a ferramenta legal para informação aos condôminos é a ATA, exigindo prudência e rigor na condução dessas discussões. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou o cronograma de manutenção dos quadros elétricos e tubulações da piscina que estão precárias, sendo preparadas para o verão. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou a área do jardim de inverno do Salão de beleza que iria ser construído, mas precisou ser desconsiderado devido a críticas e cobranças. Segundo o Sr. Carlos Cezário (Diretor) outras áreas foram modificadas e aprovadas, sem que houvesse toda essa manifestação, o que dificulta a evolução do condomínio, que já possui 14 anos. O Sr. Carlos Cezário expôs a sugestão do Sr. Sandro (Marbella) para ser apresentado um projeto em assembleias individuais em cada lâmina,

sendo seguido conforme o resultado na maioria em voto único por lâmina. Ou seja, se quatro lâminas aprovarem, seria o suficiente para aprovação.

Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, após 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, 05 de Julho de 2024.



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

3202501040511389 06/01/2025

Emol: 325,11 Tributo: 134,42 Reemb: 9,21 Reemb.: 6.5

Selo: EEVG86429 LLT

Consulte em www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

Verifique autenticidade em rcpj.rj.com.br ou pelo QRCode ao lado



Rodolfo P. de Moraes
Oficial

