



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

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

**Data, Hora e Local:** Em 25 de junho de 2022, às 9h30, na Sede da Amorio2.

### **Mesa:**

Presidente de mesa: Sandro Rodrigues, CPF 702.434.257-91.

Secretária: Sra. Fernanda Cezar Ferreira de Lima - CPF 12725748739

**Ordem do dia:** 1 - Apresentação e aprovação das contas até maio/2022; 2 - Apresentação e aprovação do orçamento 2022/2023 (\*); 3 - Deliberação para aquisição, instalação, realização de serviços e tudo que vier ser apresentado/submetido para uso em favor da Associação com definição da forma de rateio (\*\*); 4 - Assuntos gerais;

(1) Apresentação e aprovação das contas até maio/2022: O Sr. Sandro Rodrigues deu início a assembleia e pediu celeridade. O Sr. Rodrigo (Sindacom) fez a leitura dos itens a serem tratados e apresentou os artigos 23 e 24 do Estatuto para explicar como é o processo de aprovação da proposta orçamentária para ser apresentada aos moradores. O Sr. Rodrigo (Sindacom) mostrou os principais reajustes que serviram como estudo para o novo orçamento. O Sr. Rodrigo (Sindacom) apresentou os artigos 7º, parágrafo XIII, deveres dos associados, e artigo 28º, competência do conselho fiscal, para explicar como é feita a prestação de contas, desde análise até a aprovação. O Sr. Rodrigo (Sindacom) falou que o orçamento e a prestação de contas são apresentados pelo diretor e discutidos em diversas reuniões com os Associados e conselho fiscal, com participação da Administradora e do jurídico, no qual cada item é discutido, com mais ênfases aos que precisam de ajuste ou tenham extrapolado o planejado. O Rodrigo explicou que não há unanimidade, mas os associados tentam atingir um consenso, e após o consenso, a **proposta** é apresentada para apreciação dos moradores, que deverão deliberar sobre o novo planejamento. O Sr. Rodrigo (Sindacom) apresentou o saldo financeiro, a porção dos pagamentos ao orçamento, os principais ofensores e o ciclo financeiro dos investimentos. O Rodrigo (Sindacom) falou que o orçamento estava muito defasado e havia um grande legado de manutenções e obrigações. O Sr. Sandro (presidente) lembrou que a AVerano existe há 1 ano e meio e o Verano há 12 anos, nesse 1 ano e meio foi verificado que existe uma demanda reprimida a ser cumprida e os Associados querem causar o menor impacto possível. O Sr. Sandro (presidente) falou que a tendência com o tempo, é conseguir ter o controle da Associação, mas não está sendo fácil. O Sr. Paulo (Diretor Averano) disse que o principal ofensor do AVerano é a manutenção, pois desde 2012 as manutenções foram precárias e quando ele assumiu, a Área Comum estava deteriorada. O Sr. Paulo (Diretor Averano) explicou que por isso foi necessário fazer um levantamento do que tinha que ser feito e dar prioridade. O Sr. Paulo listou que tinham ares condicionados que não estavam ligando devido ao compressor e hoje já possui 80% dos ares trocados. Como ele recebeu muitas reclamações nas segundas-feiras, pós festas dos finais de semana, o Sr. Paulo priorizou os espaços para melhor atender os moradores. O Sr. Paulo falou que teve que tratar uma infestação de cupim dos espaços, pois o espaço Gourmet e uma sala de reunião estavam praticamente com a madeira toda comprometidos. O Sr. Paulo falou sobre os investimentos da última assembleia. Na substituição dos equipamentos da academia, ele buscou profissionais da academia e alunos para levantar os aparelhos que precisavam trocar prioritariamente. O Sr. Paulo falou que as portas de madeira da área comum ainda estão sendo trocadas para alumínio para evitar a deteriorização pelo cupim. O Sr. Paulo falou que ainda não foi realizada as reformas dos espaços da área comum, pois tem espaço que precisa do laudo do bombeiro e ele está fazendo com mais calma. O Sr. Paulo falou que a reforma do estofado ultrapassou o valor limite porque foi necessário reformar os estofados do Ibiza e Mallorca que estavam deteriorados. O Sr. Paulo falou que concluiu a iluminação da piscina e está faltando 30% da iluminação do condomínio. O Sr. Paulo falou que a substituição do mobiliário da piscina foi concluída. Foi falado que falta retirar o material que está na porta da sauna do Mallorca, pois existe a preocupação quanto à salubridade. O Sr. Paulo falou que existe a previsão de fazer dois depósitos para a guarda de material. Foi perguntado como controla o estoque de materiais, entrada e saída, quanto consumiu, do jeito que o material está em frente à sauna. Foi falado que faltou organização e layout, pois não pode ser deixada essa responsabilidade para o executor. Foi falado que a impressão que dá é

que hoje tem menos mobiliários do que antes. A moradora explicou que durante a pandemia parte dos mobiliários ficaram expostos e outra parte foi guardada e, parece que e a reposição foi feita apenas pelo número de móveis que estavam expostos. O Sr. Paulo explicou que quando foi feito o levantamento estava na época da pandemia, ele conseguiu comprar as cadeiras, os ombrelones e as espreguiçadeiras, para as mesas ele conseguiu fazer a recuperação através de manutenção. O Sr. Paulo falou que possui 14 espreguiçadeiras em bens inservíveis, que ele vai conseguir realizar a manutenção para não precisar comprar novas, assim como as mesas que estão guardadas O Sr. Paulo falou que essa parte será mexida até o final do ano para ter uma melhor oferta aos moradores. O Sr. Paulo falou que conseguiu impermeabilizar as piores piscinas, Mallorca e Águilas, mas que ainda falta Marbella e Málaga. O Sr. Paulo falou que a piscina do Marbella estava com rachadura devido a uma bananeira e a piscina infantil do Grimaldi também está rachada. O Sr. André (Capri - 407) perguntou se o condomínio tem o plano de manutenção 5674, pois é necessário para organização do condomínio. O Sr. André ficou preocupado, pois foi aprovada uma cota extra em abril e, a proposta desta assembleia é aprovar um reajuste e mais uma cota extra. Ele disse que vai aumentar o custo para os moradores e conseqüentemente, aumentar a inadimplência. O Sr. Elieser (Marbella - 804) falou que mora há 3 anos no Verano e assim que chegou, foi informado que o problema era a administração da Área comum ser administradas por síndicos que não chegam num denominador comum. O Sr. Elieser falou que a forma que a forma que o Verano foi administrado desde o início propiciou a situação que se encontra, mas desde que surgiu a AVerano, ele achou que o trabalho está mais profissional e ele vê que as melhorias estão sendo resolvidas, mas que não será de uma hora para outra. Foi solicitado que além na manutenção corretiva, também seja feita a manutenção preventiva para que não deixe deteriorar tudo da Averano. O Sr. Sandro (presidente) pediu aos moradores para aguardarem o Diretor Paulo terminar a apresentação para iniciar as perguntas. Foi perguntado se a administração atual tem autonomia para fazer o trabalho. O Sr. Paulo falou que o papel dele é fazer o levantamento da necessidade a medida da sua gerência sobre a Área Comum e os síndicos aprovarem. O Sr. Paulo falou que a recomposição do CFTV será iniciada ainda. O Sr. Paulo mostrou as fotos de todas as manutenções e melhorias realizadas. O Sr. (Termoli - 802) perguntou com que base foi feita a tabela de novos investimentos e se vão restabelecer os investimentos votados anteriormente, principalmente o aquecimento da piscina. O Sr. Paulo falou que a prioridade foi por nível de urgência e o aquecimento de piscina ainda está sendo estudada a viabilidade técnica. O Sr. Fábio (Capri – 510) disse que no dia 17/06/2021 solicitou as pastas de 05/2021 à 05/2022, mas a resposta de que as pastas estavam disponíveis só ocorreu no dia 24/06/2021. O Sr. Paulo falou que houve um erro de tempo na comunicação e pediu desculpa ao morador. O Sr. Sandro falou que não justifica o erro da administração, mas informou que os balancetes estão disponíveis no site da Sindacom e todos os moradores têm acesso e podem verificar por lá. O Sr. Anderson (Grimaldi – 1904) falou que existe uma situação de déficit e perguntou se existe uma governança para aprovar os gastos superiores ao orçamento e, se o conselho fiscal deu um parecer favorável sobre as contas. O Sr. Paulo (Direto) explicou que o conselho fiscal solicitou a auditoria desde que surgiu a Averano. O Sr. Rodrigo (Sindacom) falou que existe um “gap” financeiro que tem que ser resolvido por causa dos déficits. O Sr. Luiz (unidade – bloco) se o aumento da conta de luz foi somente devido ao aumento de tarifas ou se teve aumento de consumo e, se teve aumento de consumo qual ação foi tomada para diminuir. Ele também perguntou sobre o valor superdimensionado do orçamento para a rubrica pessoal, pois se vê muitos funcionários na correspondência, portaria e outros setores que não são necessários. O Sr. Rodrigo (Sindacom) falou que em relação à água existia 2 lâminas com o medidor travado, após a troca o consumo foi real e na pandemia, houve um aumento de consumo devido aos moradores estarem em casa. Mas ainda sim, o Rodrigo explicou que houve aumento da tarifa de água e luz. O Sr. Paulo (Diretor) explicou que o setor de correspondência ficou superdimensionado devido ao aumento de entradas de correspondência na pandemia, que se manteve depois. Com isso muitas encomendas estavam sendo trocadas ou perdidas, então foi necessário contratar um líder para colocar o setor em ordem. O Sr. Rodrigo (Sindacom) falou que foi ao Verano fazer o monitoramento e a média de recebimento é de 600 encomendas por dia ainda, nesse pós-pandemia, e não tem espaço suficiente. O Sr. Rodrigo (Sindacom) explicou que o Paulo (Diretor) reduziu o quadro de funcionários e está verificando a real necessidade do AVerano. O Sr. André (Capri – 407) falou que no Verano já tiveram vários sistema de controle de acesso e por isso, o portão é cheio de buracos e empenado. O Sr. Paulo (Diretor) falou que vai verificar para ser feito. O Sr. André falou que é necessário manter 2 pessoas na portaria, até por questões de segurança, a câmera pode falhar. O Sr. Rafael (Malaga –

1002) falou que não viu nada relacionado a seguro no orçamento da área comum. O Sr. Paulo explicou que está orçando o curso de brigada para os supervisores e plantonistas e o seguro foi feito pelas lâminas. O Sandro explicou que o seguro de cada lâmina tem que cobrir as estruturas físicas e a área comum correspondente ao seu lote. O Sr. André (Capri – 407) falou que existe uma necessidade antiga, um orçamento para cumprir e falta de planejamento e cumprimento da 5476 de manutenção. Ele se sente desconfortável para aprovar essa proposta por falta de processo. O Paulo (Diretor) falou que a idéia é ao implementar qualquer investimento, seguir com a manutenção. Ele falou que existe o escopo de todo trabalho e quantitativo nas propostas e os documentos estão disponíveis na administração. A Sra. Verônica (Conselho Fiscal – Marbella) falou já foram feitas reuniões dos conselho fiscal, e eles alinharam e verificaram cada item que está sendo apresentado. Foi questionado o gasto de R\$500.000,00 a mais no ano. O Sr. Rodrigo (Sindacom) explicou que o orçamento anual foi na faixa de R\$7 milhões e foi ultrapassado a media de R\$500.00,00, no qual R\$125.000,00 foi somente energia elétrica, outra parte foi de água devido a 2 hidrômetros trocados de 2 lâminas e R\$95.000,00 manutenção geral. O Rodrigo explicou que em termos de porção, o Paulo (Diretor) ultrapassou 6% do que foi proposto. O Sr. Sandro (síndico Marbella – Presidente Averano) sugeriu que a assembleia aguarde o parecer do conselho fiscal para que possa votar sobre a aprovação da assembleia. Ele ratificou que os balancetes estão disponíveis no site e na administração para consulta de todos os moradores. O Sr. Sandro perguntou quem aprova realizar uma nova assembleia, após o parecer do conselho fiscal, para aprovação da prestação de contas. Foi aprovado por unanimidade. O Sr. Sandro falou que o conselho tem como base o prazo de 3 meses para a próxima assembleia, pois a auditoria deu esse prazo para analisar 15 pastas e emitir o parecer.

(2) Apresentação e aprovação do orçamento 2022/2023: O Sr. Sandro falou que como morador não tem subsídio para aprovar a proposta orçamentária, pois como ela tem base o que foi gasto até em maio 2022, a proposta já está deficitária. Porém, pelo Estatuto, se a proposta for reprovada, é aplicado o índice de reajuste do IPCA que é maior do que o reajuste sugerido na proposta. Por último, o Sr. Sandro falou que tem a opção de suspender o novo orçamento e trazer na próxima assembleia junto com a prestação de contas, porém vai continuar aumentando o déficit por causa da falta do reajuste. A Sra. Cristina (síndica Málaga) falou que a proposta orçamentária é rateio de despesa, ninguém faz o orçamento acima do valor que tem que ser gasto para deixar sobra em caixa. Mas em caso de imprevisto ou evento que aumente o valor, não tem o que fazer, ou você exclui algum serviço ou você paga e tenta recuperar. Também tem a opção de fazer uma cota extraordinária ou usar um saldo para pagar essa despesa extra. A Sra. Cristina explicou que tem reajuste que não tem como prever e podem acabar extrapolado os valores. O Sandro (presidente) falou que a Área comum nunca teve fundo de reserva, mas na nova proposta foi inserida essa rubrica. Foi sugerido aprovar a nova proposta para ser usada até a apresentação do parecer do conselho em nova assembleia. O Sr. Sandro perguntou quem é a favor da nova proposta orçamentária com criação do fundo de reserva, houve 18 votos. O Sr. Sandro perguntou quem é a favor da nova proposta orçamentária sem criação do fundo de reserva, houve 22 votos. O Sr. Sandro perguntou quem se abstém, não houve abstenção. Foi aprovada a proposta orçamentária sem o fundo de reserva, no valor de R\$ 658.880,00. O Sr. Sandro perguntou quem aprova a validade da proposta sem fundo de reserva até o próximo exercício, houve 22 votos. O Sr. Sandro perguntou quem é contra essa validade, houve 20 votos. O Sr. Sandro perguntou se alguém se abstém, não houve abstenção. Foi definida a validade da nova proposta, sem o fundo de reserva, com a validade até o próximo exercício, na AGO 2023.

(3) Deliberação para aquisição, instalação, realização de serviços e tudo que vier ser apresentado/submetido para uso em favor da Associação com definição da forma de rateio: O Sr. Sandro sugeriu que a nova cota extra seja apresentada na próxima assembleia que foi definida no item (1) sobre a prestação de contas até maio 2022. Foi colocado em votação e aprovado por unanimidade. O Sr. Sandro falou que se alguém tiver dúvida em qualquer rubrica dos investimentos e melhorias, podem procurar o Paulo (Diretor) para tirar as dúvidas.

(4) Assuntos gerais: O Sr. Sandro falou que a maioria dos condomínios utiliza gás para aquecimento de piscina. O Sr. Sandro falou que pela nova legislação não pode ser feito mais com botijão externo, somente gás canalizado que pertence a Naturgy. O Sr. Paulo (diretor) fez estudos e conseguiram encontrar uma empresa que fornece um equipamento como se fosse o ar condicionado invertido, para aquecimento ele faz a troca da água e é elétrico. O Sr. Sandro falou que o custo inicial seria em torno de R\$100.00,00 para fazer a compra dos equipamentos mais a instalação e, o custo de energia mensal

# AVERANO

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

é de R\$5000,00. O Sr. Sandro falou que por ser uma obra voluptuária é necessário 2/3 de aprovação em assembleia específica, então, a sugestão é fazer uma assembleia aberta por 60 dias, para os moradores votarem. O Sr. Sandro falou que o jurídico da Averano orientou dessa forma sobre o aquecimento da piscina. Foi solicitado que o parecer do jurídico seja enviado aos moradores. Foi questionado se os cessionários pagam o valor de aluguel. O Sr. Sandro falou que hoje o Verano tem contrato de comodato com eles. A Sra. Cristina explicou que o contrato é no formato comodato para melhor controle do espaço e ter um risco menor.

**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. Secretária: Sra. Fernanda Cezar Ferreira de Lima. Certifico que a presente ata é cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2022.

**Mesa:**

---

**Sandro Rodrigues**  
Presidente

---

**Fernanda Cezar Ferreira de Lima**  
Secretária