

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 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, civil, penal e administrativa nos termos do **art. 14 da Lei 13874/19, art. 6º §4º do Provimento 62/2018 CGJ-RJ e art. 936 §2º do CN da CGJ-RJ - Provimento 87/2022.**

Rio de Janeiro, 27 de Maio de 2024

**ROBERTA VELOZO
E SILVA ANDRADE**
02370268727

Assinado digitalmente por ROBERTA VELOZO E SILVA
ANDRADE:02370268727
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC CERTIFICA MINAS v5,
OU=39591908000152, OU=Videoconferencia,
OU=Certificado PF A1, CN=ROBERTA VELOZO E SILVA
ANDRADE:02370268727
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024-05-28 07:41:16
Foxit Reader Versão: 9.6.0

ROBERTA VELOZO E SILVA ANDRADE
CONTADORA
CRC/RJ 088038/O-5

- (1) Inserir NOME COMPLETO da pessoa responsável pelo Termo
- (2) Inserir a qualificação da pessoa responsável (ADVOGADO/CONTADOR/PARTICIPANTE DO ATO (Sócio, Administrador, Presidente, Diretor, Presidente da Assembleia))
- (3) Inserir o número de registro do órgão de classe e a respectiva UF
- (4) Assinar o documento com a Assinatura Digital (Gov.br ou ICP Brasil)

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

Convocação da Assembleia Geral Extraordinária - 05/10/2023



Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2023.

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 outubro de 2023**, às 19h, em primeira convocação ou, na falta do número legal de participantes, às 19:30h, em segunda convocação, no cinema do Verano Residence Park, a fim de analisar e deliberar sobre:

1. **Substituição do CPF pelo CNPJ do Diretor Geral da Averano;**
2. **Valor a ser cobrado pela reserva dos espaços: Home Office, Sala de Terapia e Ateliê;**
3. **Forma de ressarcimento dos valores pagos pela Averano em face da contratação da empresa SPS, CNPJ 22.869.724/0001-09, para atender demanda de responsabilidade da Lâmina Marbella;**
4. **Definição de regras de acesso de pedestres (moradores/Visitantes) pela nova portaria do Verano (P6);**
5. **Funcionamento semanal da feira dentro do Condomínio;**
6. **Instalação de minimercado autônomo na Área comum da Associação;**
7. **Assuntos Gerais;**


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 outubro de 2023.

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



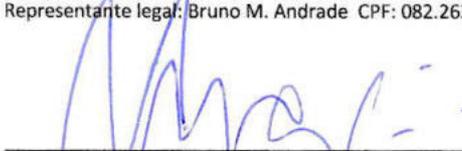
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TERMOLI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.661.715/0001-01

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: 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



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
http://www.condominioverano.com.br/

Assembleia Geral Extraordinária do Conselho de síndicos

A mesa foi composta pelo Presidente: Sr. Rodrigo Carreira Seco, CPF 053.888.367-70 e pelo Secretário: Sr. Leonardo Frederico Reiter, CPF 041.774.376-97. A Assembleia foi gravada em áudio e vídeo. A gravação será fornecida em DVD para a Associação, cabendo a essa a responsabilidade de guarda e definição das políticas de uso e reprodução. Foi solicitado a inversão de pauta, sendo tratado primeiramente o item 3 e, em sequência, as demais, sendo aceito pelos Associados.

Data: 05/10/2023 19:30

Local: Cinema

Participantes:

Síndicos: Antonio Marcos (Termoli), Sandro Rodrigues (Marbella), Tereza Cristina (Málaga), Luiz Claudio (Capri) e Elihú Figueira Gouvêa (Representando o Grimaldi).

1) Forma de ressarcimento dos valores pagos pela Averano em face da contratação da empresa SPS, CNPJ 22.869.724/0001-09, para atender demanda de responsabilidade da Lâmina Marbella

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) esclareceu sobre os valores devidos pelo Marbella, R\$ 3.240,06, atualizados pela correção monetária (IPCA) para R\$ 3.395,81, referente aos serviços contratados pela lâmina, mas arcados equivocadamente pela Associação e a proposta de ressarcimento em 18 prestações, que seria o mesmo número de meses que o problema se deu. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que houve um entendimento em reunião recente que, caso houvesse qualquer acordo, não deveria ser acima de 12 parcelas, visto que seria a base limite utilizada para parcelamento de cobrança aos moradores. O Sr. Luiz (Capri) perguntou qual seria a premissa para essa forma de pagamento, discordando, propondo que o pagamento seja feito a vista. O Sr. Luiz (Capri) argumentou que todas as cobranças, inclusive de multas recentes aplicadas, foram cobradas de forma única. O Sr. Sandro (Marbella) indicou que o cálculo na planilha apresentada estaria equivocado e precisaria ser corrigido, mas concordou com o pagamento em cota única no último repasse de outubro/2023. A proposta de pagamento do valor de R\$ 3.395,81 em cota única no último repasse do mês de outubro/2023 foi aceita pelos Associados de forma unânime.

2) Substituição do CPF pelo CNPJ do Diretor Geral da Averano

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) informou que, quando recebeu o desafio para ser diretor, atuou inicialmente com o seu CPF. Porém, tanto o estatuto vigente, quanto a nova versão, existe uma obrigação da contratação do diretor via CNPJ. Sendo assim, para que essa determinação seja cumprida, foi aberta uma empresa, com **CNPJ 51.507.658/0001-25 - Meta Assessoria e Gestão Empresarial LTDA**, já devidamente regularizada. O Sr. Carlos Cezário apresentou o CNPJ, o quadro social, em conjunto com a sua esposa e esclareceu que a empresa foi aberta apenas para esse fim. Por fim, disse que o contrato ainda estaria em fase de formalização, mas que já tinha sido revisto pelo jurídico. A formalização, com a contratação do CNPJ 51.507.658/0001-25 para contratação do Diretor para Associação, foi aprovada por unanimidade.

3) Valor a ser cobrado pela reserva dos espaços: Home Office, Sala de Terapia e Ateliê

O Sr. Carlos Cezário apresentou os itens do Regulamento Interno, *21.2 As reservas serão feitas na Administração, e mediante indenização por hora de utilização, a ser fixada pela administração e cobrada junta à taxa condominial, que reverterá para a manutenção do local, seus utensílios e equipamentos, devendo o usuário, ao receber as chaves, assinar o "Termo de Responsabilidade e Inventário" e 21.3 O tempo máximo de utilização por cada locação é de 02 (duas) horas, podendo ser postergada, caso não haja reserva para os horários posteriores.* O Sr. Luiz

(Capri) sugeriu que fosse atribuído um valor pela utilização das duas horas, independente do tempo de uso, sendo a mesma regra do salão de festas para cobrança e suas regras de cancelamento. O Sr. Sandro (Marbella) disse não concordar em se igualar as reservas dos salões com o Home Office, visto que são necessidades distintas. Para ele, **enquanto o salão de festas você precisa de um planejamento prévio, o Home Office pode ser reservado no dia anterior sem problemas.** A Dra. Paula (Jurídico) esclareceu que, segundo a convenção, os custos de manutenção e limpeza já estão previstas no orçamento, não sendo possível realizar a cobrança desses espaços. Conforme a convenção das lâminas (Clausula Vigésima Sexta), apenas os salões de festa podem ser cobrados como serviços opcionais. Sendo assim, os Associados entenderam que não seria possível realizar a cobrança. Contudo, a fim de garantir o objetivo de moralização e organização, os Associados concordaram que a reserva para o dia seguinte somente poderá ser liberada após 22h do dia anterior. O Sr. Carlos Cezário apresentou os itens do regulamento para a tenda de massagem, sala de alongamento e pilates, sala de exercícios aeróbicos. **17.1 - O condomínio possui instalações para alongamento, Pilates, exercícios aeróbicos e tenda para aplicação de massagem e outras técnicas de terapia corporal, de uso exclusivo e restrito aos moradores, não sendo admitido sob nenhuma hipótese o acesso de visitantes e convidados; 17.2 - De acordo com a conveniência, as sessões de massagem, exercícios aeróbicos alongamento ou Dilates serão conduzidas por profissional habilitado, conveniado com o Condomínio, e/ou pela empresa responsável pelas atividades físicas no condomínio, em horários previamente agendados conforme disponibilidade da sala. 17.3 - As sessões poderão, também, ser conduzidas por profissional da preferência individual de cada condômino, em horários previamente agendados conforme disponibilidade da sala, resguardada a autorização por escrito do usuário a administração, relativa à não existência de vínculo empregatício com o condomínio.** Após a compreensão das determinações do regulamento e todos os riscos envolvidos, os Associados não autorizam a abertura desse espaço, podendo ser convertido em Home Office.

4) Definição de regras de acesso de pedestres (moradores/Visitantes) pela nova portaria do Verano (P6)

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou o manual da Delta "5.1.5 - Todas as equipes de funcionários orgânicos do condomínio ou de empresas terceirizadas, só poderão entrar pela P3, independente do bloco em que prestem serviço," e "5.1.6 - Secretárias do lar poderão acessar na portaria mais próxima ao seu destino, porém devem estar cadastradas como pessoa autorizada ou serem anunciadas à unidade. Quando não forem cadastradas, todo o procedimento de registro da entrada deverá ser realizado,". "5.1.8 - Todos os moradores, visitantes ou prestadores de serviço, só poderão entrar no condomínio após serem identificados. Os moradores, através da biometria ou consulta ao sistema. Os visitantes, mediante autorização do morador, com a informação do nome de quem está autorizando, e prestadores com apresentação de documento de identidade. Em caso de dúvida, aborde o morador e certifique qual a sua unidade." Após análise do regulamento interno, os Associados concordaram em manter as condições de uso conforme determina o Regulamento Interno, item 3.2.14. O Sr. Sandro (Marbella) lembrou que já foi deliberado no passado que os profissionais da lâmina poderão ter acesso na portaria mais próxima, sendo acompanhado por todos os Associados.

5) Funcionamento semanal da feira dentro do Condomínio

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou a proposta para instalação de feira na Associação, que seria no corredor de acesso a P6. Devido às restrições, possíveis incômodos principalmente aos moradores do Ibiza e Águilas, os Associados entenderam que não seria adequada a realização da feira, reprovando a proposta.

6) Instalação de minimercado autônomo na Área comum da Associação

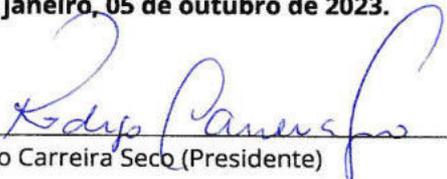
O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou a proposta da empresa "Toque de Caixa" do Sr. Hanibal. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou o espaço da área comum prevista a instalação, com entrada por controle facial. Após todas as discussões a respeito dos espaços disponíveis na área comum, do modelo de negócio, possíveis incômodos, salubridade e segurança, ficou deliberado, com uma abstenção do Sr. Luiz Cláudio (Capri), devido a destinação legal do espaço, e aprovação dos demais, que a sala do antigo arquivo, no Málaga, será utilizada para instalação do minimercado, com contrato firmado entre as partes. O Sr. Leonardo (Termoli) lembrou que foi ponderado os benefícios evidentes aos moradores.

7) Assuntos Gerais

Nada foi debatido nesse item.

Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, após lida, foi aprovada e assinada, por todos os presentes. Presidente de mesa: Rodrigo Carreira Seco. Secretário: Leonardo Frederico Reiter. Certifico que a presente ata é cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2023.



Rodrigo Carreira Seco (Presidente)



Leonardo Frederico Reiter (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

3202405290512581 04/06/2024

Emol: 310,50 Tributo: 128,39 Reemb: 8,80 Reemb.: 6.21

Selo: EERE37822 TWK

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

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



Rodolfo P. de Moraes
Oficial

