

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 - 02/07/2023

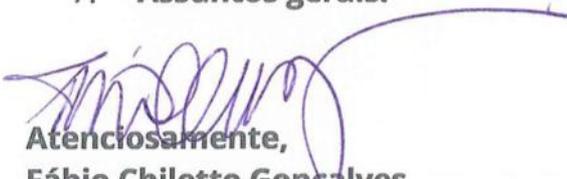


Rio de Janeiro, 02 de julho de 2023.

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 **10 de julho 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 deliberar sobre:

1. **Notificação extrajudicial da empresa Valle (ref. controle de acesso facial nas piscinas);**
2. **Análise e providências a tomar em relação ao histórico da entrada irregular da empresa Valle na Associação AVERANO;**
3. **Parecer jurídico sobre regulamento da quantidade de tags de garagem no condomínio;**
4. **Proposta de contratação de empresa para instalação de sistema de controle de acesso nas portarias do condomínio;**
5. **Tempo de permanência no estacionamento de visitantes do condomínio;**
6. **Procedimentos, prazos, para confecção e registro das atas junto ao RCPJ e providências a tomar sobre as ATAs irregulares e em atraso excessivo;**
7. **Assuntos gerais.**


Atenciosamente,
Fábio Chiletto Gonçalves

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: José FRANCISCO Penido XAVIER, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 849.087.857-91, RG 133200/D CREARJ, residente e domiciliado à Rua Amilcar de Castro nº150, bloco 02, apto 502, Barra Olímpica, Rio de Janeiro- RJ.

OUTORGADO: Vitor Soares Duque Estrada, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 091.588.307-40, OAB 165989 EBAM, residente e domiciliado à Rua Amilcar de Castro nº150, bloco 01, apto 1206, Barra Olímpica, Rio de Janeiro- RJ.

PODERES: Para representá-lo na Assembleia do Conselho de A§sociados da Associação dos residenciais integrantes do Verano - Averano, a realizar-se no dia 10 de julho de 2023, podendo debater as matérias da ordem do dia e outras, examinar e assinar documentos e contas, concordar e discordar, apresentar contestações e propostas, votar e praticar, enfim, todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

Rio de Janeiro, 10 de julho de 2023.

JOSE FRANCISCO PENIDO
XAVIER:84908785791

Assinado de forma digital por JOSE FRANCISCO PENIDO
XAVIER:84908785791
Dados: 2023.07.10 18:58:50 -03'00'

José FRANCISCO Penido XAVIER

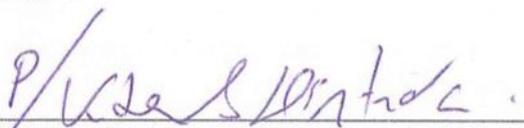
AVERANO

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

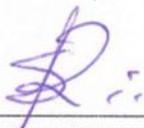
Lista de assinatura da Assembleia

Rio de Janeiro, 10 de julho 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



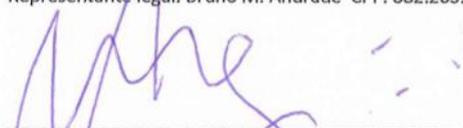
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARBELLA RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.847.338/0001-08
Representante legal: Sandro Rodrigues CPF: 702.434.257-91



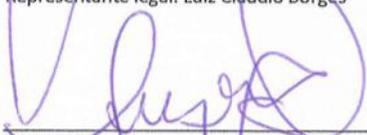
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TERMOLI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.661.715/0001-01
Representante legal: Antônio Marcos Irani Soares CPF: 011.556.677-51



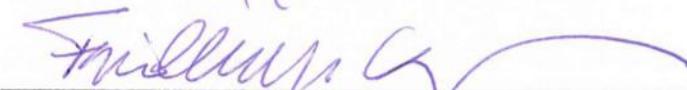
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GRIMALDI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 12.648.385/0001-87
Representante legal: Bruno M. Andrade CPF: 082.263.707-36



CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAPRI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 12.835.771/0001-88
Representante legal: Luiz Claudio 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. 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.

Data: 10/07/2023 19:30

Local: Cinema

Participantes:

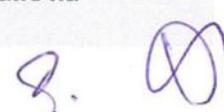
Síndicos: Antonio Marcos (Termoli), Bruno Andrade (Grimaldi), Sandro Rodrigues (Marbella),

Tereza Cristina (Málaga), Fabio Chiletto (Palma e Águilas), Luiz Claudio (Capri) e Sr. Francisco Xavier (Ibiza e Mallorca).

1) Notificação extrajudicial da empresa Valle (ref. controle de acesso facial nas piscinas)

O Sr. Carlos Cezário informou que a Associação foi notificada para retirar o controle facial da piscina. O Sr. Carlos Cezário apresentou o contrato 1, datado de 01/03/2023, onde os equipamentos entraram sem a formalização de um contrato. O Sr. Carlos Cezário lembrou que a assinatura do contrato foi realizada depois da assembleia que proibia a celebração de novos contratos. Sendo assim, no dia 16/03/2023, o Sr. Carlos Cezário deu a ciência no documento. O Sr. Carlos Cezário apresentou um e-mail enviado no dia 16 de março de 2023 por e-mail, pela Sra. Ariane, com o contrato digitalizado. Segundo o Sr. Carlos Cezário, isso seria uma prova que o contrato foi assinado após a assembleia que impedia que isso fosse feito. O Sr. Rodrigo (Administradora) lembrou que no dia 15 de fevereiro de 2023 foi realizada uma reunião do conselho fiscal, que solicitou que o contrato com a Valle fosse regularizado, visto que a empresa já prestava serviço no condomínio sem qualquer formalização. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) indicou que achou estranho que pessoas que não assinavam contrato regularmente estarem como testemunha desse contrato. O Sr. Rodrigo (Administradora) disse que após a reunião de conselho em fevereiro, recebeu a ligação do Sr. Paulo (antigo diretor) com a indicação que atenderia o conselho e assinaria o contato, perguntando se poderia assinar como testemunha. Naquele momento, muito antes de qualquer iniciativa de retirada do Paulo ou da assembleia que definiu o congelamento de assinatura de novos contratos, concordou, recebendo o contrato já assinado na empresa. Após a assinatura, o contrato foi passado para a assinatura da Valle e não acompanhou mais esse trâmite. Quanto a receber o contrato digitalizado no dia 16 de março de 2023, disse ter recebido, em cópia, todos os contratos desde o dia 7 de março, com solicitação do conselho fiscal e da nova gestão. O Sr. Luiz Claudio (Capri) perguntou a participação do Sr. Rodrigo (Sindacom) na indicação. O Sr. Rodrigo (Administradora) disse que participou de uma reunião de conselho fiscal, onde a proposta orçamentária estava sendo avaliada, solicitou que o orçamento fosse reduzido com o uso de tecnologia, principalmente no que diz respeito a portaria. Ao sair dessa reunião, apresentou o telefone da empresa Valle, que participou de uma concorrência em outro condomínio. O Sr. Rodrigo (Administradora) disse que após essa indicação não acompanhou os trâmites internos até a assembleia de apresentação que ocorreu e, posteriormente, as reuniões já citadas do conselho. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) lembrou da ata da assembleia de 19 de setembro, onde a conclusão deixa claro que ficaria a cargo do diretor as tomadas de decisões, inclusive em relação ao quantitativo de profissionais na portaria. O Sr. Rafael (Jurídico) disse que há brechas para acionar o antigo gestor por responsabilidade dos atos lesivos realizados. O Sr. Bruno (Grimaldi) lembrou que a escolha dessa empresa deveria seguir o processo de concorrência já aprovado na Associação. O Sr. Rafael (Jurídico) disse que a Associação foi notificada, houve conversas com o jurídico da empresa, que apresentou suas considerações.

2) Análise e providências a tomar em relação ao histórico da entrada irregular da empresa Valle na Associação AVERANO



O Sr. Rafael (Jurídico) disse que será feito um laudo técnico pelo responsável pela GPR. Com base nesse laudo, será feito uma notificação judicial, informando os equipamentos que foram danificados ou retirados indevidamente, dando um prazo para o atendimento. Também será solicitado a imediata retirada do que continua instalado, sem danificar o existente da Associação. E caso não seja cumprido, será ajuizado consignação dos equipamentos como forma de suspender eventuais prejuízos com adoção, inclusive, de restituição e posteriormente regresso pela atuação do gestor anterior. O encaminhamento foi aprovado por todos.

3) Parecer jurídico sobre regulamento da quantidade de tags de garagem no condomínio

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou os itens "3.3.2 Cada condômino terá direito a usar uma vaga de garagem, salvo as disposições específicas que estiverem na convenção e no título de propriedade de cada um, não havendo, porém, local fixo para a guarda dos carros, excetuando-se os casos mencionados na convenção no que tange à segunda vaga das coberturas. A guarda dos veículos obedecerá sempre a maior facilidade de entrada e saída dos mesmos, podendo para tanto, a Administração, devidamente autorizada por Assembléia e para melhor controle e acomodação dos carros, determinar os locais para estacionamento de carros pequenos, médios e grandes; as segundas vagas, reservadas aos apartamentos das coberturas serão localizadas na área externa, conforme a numeração indicada na convenção.", "3.3.18 Poderá ser cedido ou alugado o direito de uso das vagas vinculadas às unidades autônomas, mas somente para os condôminos residentes no prédio, devendo estas ser comunicada à Administração por escrito" e "3.3.23 Cada condômino terá direito a quantidade de tags magnéticos, ou outro elemento de controle, conforme o número de vagas que lhe cabe em escritura, fornecido(s) pelo condomínio, a ser utilizado para abertura dos portões internos de entrada e saída da garagem. O tag magnético ficará automaticamente bloqueado ao ser usado na abertura do portão de entrada da garagem, sendo, da mesma forma, desbloqueado ao ser usado para acionar o portão de saída. É terminantemente proibido o uso dos cartões magnéticos, ou de outro elemento, para passagem de pedestres pelos portões e cancelam de acesso as garagens". O Sr. Carlos Cezário (Diretor) informou que receberá uma empresa e precisará seguir o regulamento. O Sr. Rafael (Jurídico) disse que o regulamento precisa ser respeitado. O Sr. Sandro (Marbella) expôs a preocupação de impedir o ingresso de algum veículo de morador de utilizar a sua vaga, tendo em vista que existem moradores com mais de um veículo. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) disse entender essa situação, mas, em relação aos tags, o regulamento deve ser respeitado. A Sra. Cristinna (Málaga) perguntou se poderá impedir algum morador de entrar sem tag usar sua vaga desocupada. O Sr. Rafael (Jurídico) disse que não poderá impedir, mas que esse morador poderá ser penalizado caso infringir o regulamento. O Sr. Vitor (Ibiza e Mallorca) disse que caberá ao Cezário, como diretor, operacionais esses casos, que serão excepcionais ao regulamento. O Sr. Luiz (Capri) disse que é uma questão de segurança, devendo os veículos serem previamente cadastrados. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) disse que foi identificado que o regulamento não está sendo respeitado. A Sra. Cristinna (Málaga) perguntou como seria operacionalizado os carros adicionais dos veículos. O Sr. Sandro (Marbella) perguntou sobre o custo dos novos dispositivos, tendo em vista que todos já possuem. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que esse custo está na proposta. A Sra. Cristinna (Málaga) disse que não tem o que ser votado, tendo em vista que o regulamento é claro. O Sr. Sandro (Marbella) disse que a questão em relação à quantidade de tags está pacificado, mas perguntou qual seria o procedimento nos casos do morador ter dois carros. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que o morador teria que ir à administração solicitar o tag provisório. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) perguntou ao jurídico se, seguindo o regulamento, havendo esse problema operacional, a assembleia poderia mudar. O Sr. Rafael (jurídico) disse que essa assembleia não teria autonomia para isso. O Sr. Fábio (Palma e Águilas), então, sugeriu que os casos excepcionais fossem tratados pela diretoria da Associação e, sendo necessário, em outra oportunidade, avaliaria o melhor encaminhamento. O Sr. Bruno (Grimaldi) sugeriu uma reunião futura para que o Regulamento Interno fosse alterado para ajustar o direito a quantidade de vaga, sendo 1 Tag a mais ao que a unidade tem direito. O Sr. Sandro (Marbella) sugeriu que o leitor de placa resolvesse essa divergência, permitindo que a unidade tivesse quantos carros possuíse registrado, e o sistema fizesse o controle de acesso dos carros adicionais pela leitura de placa. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que somente um carro teria Tag, mas os demais carros poderia estar cadastrados. Assim, esse morador deve descer, acessar a portaria pela facial, quando a portaria pesquisaria o cadastro pela placa, e no dia seguinte, a Associação apuraria se a pessoa teria o direito de estacionar ou não. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) concluiu que com a nova empresa a Associação faria exatamente como o Regulamento Interno.

4) Proposta de contratação de empresa para instalação de sistema de controle de acesso nas portarias do condomínio

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou a proposta da empresa Azsec, que possui contratos com condomínios da região, com um valor negociado de R\$ 229.936,48. O Sr. Sandro (Marbella) lembrou que o portão de saída ficava fechado a partir das 22h, tendo em vista que existe uma barreira física por dentro da guarita que impede o

acompanhamento de acesso e ser fácil a entrada por debaixo das catracas. O Sr. Francisco (Ibiza e Mallorca) disse que o projeto prevê a reinstalação do imã, que hoje não existe, e um controle facial na entrada. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) fez uma apresentação sobre as economias negociadas, onde sairia o dinheiro para realização dessa instalação: A&P Fix Fitness, com economia anual de R\$ 11.880,00; Personal Vip, com economia anual de R\$ 68.400,00; Rescisão com a Metamorf, com economia anual de R\$ 380.203,20; Manutenção orgânica, com economia anual de R\$ 126 mil; Contrato rescindido com a Uok Tok, com economia anual de R\$ 15.508,00; Valor renegociado com a Sandro Ward, com economia anual de R\$ 27.937,08; Contrato rescindido com Go Swin, com economia anual de cerca de R\$ 70 mil; Contrato renegociado com a Enerclima e uma economia anual de R\$ 10.950,00; Contrato renegociado com a Elite Cleaning com uma economia anual de R\$ 19.476,48; Contrato em fase de rescisão que proporcionará uma economia anual de R\$ 42.912,00; O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que comprou novas máquinas e impressoras, quando a parcela é menor que o contrato, gerando uma economia após os 10 meses; O mesmo para o contrato de Ecoprint, com previsão de uma economia; O contrato com a Suply foi rescindido gerando uma economia anual de R\$ 121.895,04; O contrato com o Trilimp sendo rescindido, gerando uma economia anual de R\$ 142.328,40 considerando os orgânicos contratados; Contrato com a Delta renegociado, gerando uma economia anual de R\$ 100.460,16; Proposta 01: Com a possibilidade de terceirização da portaria 01, a economia anual é de R\$ 42.424,68; Proposta 02: Liberação de 02 auxiliares de supervisão noturnos, com uma economia possível de R\$ 228.597,36 ao ano; Proposta 03: Redução do efetivo da Delta 12x36 Noturno (Sem dobra) - 08 controladores noturnos, podendo ter uma economia anual de R\$ 249.750,16. Em resumo, a economia, exceto as propostas, está em R\$ 1.012.497,84, com as propostas, será em torno de R\$ 1.633.270,08. Com isso, o Sr. Carlos Cezário (Administradora) disse que o pagamento da empresa Azsec seria arcado com essas economias. O Sr. Luiz (Capri) perguntou sobre a perspectiva de instalação. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que a empresa informou por 3 meses. O Sra. Cristinna (Málaga) disse que irá se abster a votação porque entende que essas economias deveriam voltar aos moradores. O Sr. Vitor (Ibiza e Mallorca) lembrou que atualmente o controle de acesso não está funcionando, colocando os moradores em risco. Com 5 votos dos demais, a proposta foi aprovada por maioria. A proposta será enviada para o Sr. Sandro (Marbella) para poder avaliar, enviar suas considerações e apresentar seu voto para esse item. O Sr. Vitor (Ibiza e Mallorca) lembrou que a assembleia de setembro de 2022 já condicionou a contratação desse serviço com redução de custos com a empresa de controle de acesso.

5) Tempo de permanência no estacionamento de visitantes do condomínio

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) leu o item "3.3.21 As vagas localizadas no pavimento térreo do lote 3 (Palmas e Águilas) e lote 7 (Ibiza e Mallorca) serão destinadas ao estacionamento de veículos de visitantes", disse perceber que moradores usam a vaga de forma permanente. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que o morador apresenta o veículo como visitante, de algum parente, e mantém o veículo na vaga de visitante. O Sr. Sandro (Marbella) disse que se ele está entrando dirigindo, sendo morador, ele não poderia fazer isso. O Sr. Francisco (Ibiza e Mallorca) disse que assim que o facial for instalado, esse problema não acontecerá mais. O Sra. Cristinna (Málaga) disse que de, segunda a quinta, não poderia pernoite. O Sr. Sandro (Marbella) disse que esse regramento não foi formalizado.

6) Procedimentos, prazos, para confecção e registro das atas junto ao RCPJ e providências a tomar sobre as ATAs irregulares e em atraso excessivo

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse estar sendo prejudicado pela falta de registros das atas. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) sugeriu que a revisão fosse feita na própria Assembleia para que esse processo pudesse ser agilizado. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) explicou que a ata da eleição de Presidente foi registrada, após problema no RCPJ e que as demais já estaria assinando para agilizar. Contudo, existe ainda uma ata do dia 30 de março que precisaria de uma resolução. Ficou acordado que a ata será enviada por e-mail a todos os síndicos para revisão em até 72 horas. Após esse prazo, as atas serão assinadas digitalmente para agilizar o processo.

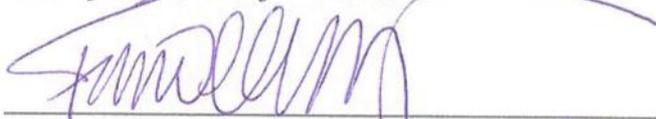
7) Assuntos gerais

O Sr. Fábio (Palma e Águilas) disse que foi surpreendido como presidente do conselho de síndicos, com representação da Receita Federal. Assim, esse estaria assumindo responsabilidades que, quando eleito, não tinha conhecimento que estaria assumindo. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) disse que estaria propondo uma alteração de estatuto para que esse presidente seja remunerado e assuma parte da gestão da Associação de forma efetiva. O Sr. Francisco (Ibiza e Mallorca) registrou que existe uma multa contra o Ibiza e Mallorca, com protesto por não pagamento, mas que entende que a Cipa esclareceu todas as questões e foi multado posteriormente. O Sr. Francisco (Ibiza e Mallorca) gostaria que essa multa fosse revista e o protesto retirado. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) pediu que o requerimento fosse apresentado para Associação e seu jurídico. O Sr. Luiz (Capri) disse ter sido

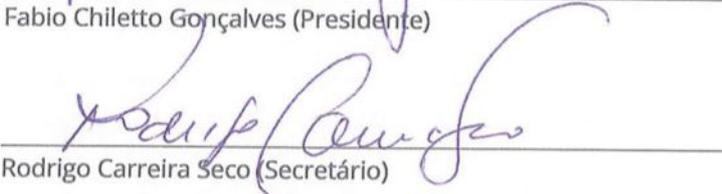
informado sobre um processo da empresa Haganá. O jurídico informou que a ação foi proposta, mas foi cancelada por declínio de competência e que disponibilizará a inicial para avaliação do conteúdo.

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, 10 de julho de 2023.



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

3202405290513031 04/06/2024

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

Selo: EERE37823 KNS

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

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



Rodolfo P. de Moraes
Oficial

