

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

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 16:01:07
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.

Convocação da Assembleia Geral Extraordinária - 07/06/2024



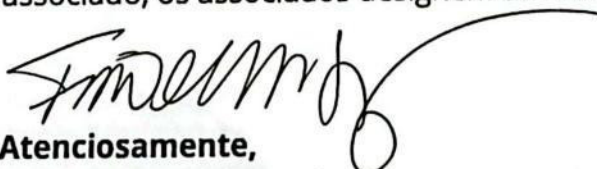
Rio de Janeiro, 30 de maio de 2024.

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 **07 de junho 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. Mercado livre de Energia/Rateio da Conta de Luz;
2. Laudo técnico vícios construtivos das piscinas;
3. Apresentação e deliberação sobre a licitação do Salão de beleza e PetShop;
4. Projeto de ampliação do PUB;
5. Contrato Enerclima X Área Comum;
6. Processo de revitalização/inauguração do Garage Band, Louge, Coworking e Cinema;
7. Processo de Reforma do portal do Verano
8. Protesto do Ibiza e Mallorca

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, 07 de junho de 2024.

Associados:



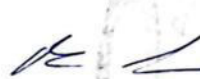
CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS IBIZA E MALLORCA RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 11.662.300/0001-52
Representante legal: Jose Francisco Penido Xavier CPF: 849.087.857-91



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



Bruno M. Andrade
Síndico Grimaldi
Verano Residence Park

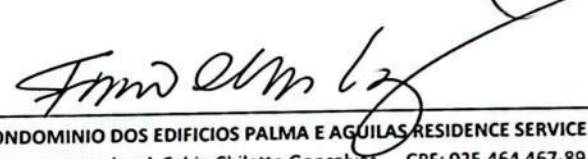
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GRIMALDI RESIDENCE SERVICE - CNPJ: 12.648.385/0001-87
Representante legal: Bruno M. Andrade CPF: 082.263.707-36



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





Associação Verano Residence Service

CNPJ 40.624.803/0001-31

Rua Franz Weissman, 300 - Jacarepaguá

Rio de Janeiro - RJ - 22.775-051

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 Carrelra Seco, CPF 053.888.367-70.

Data: 07/06/2024 20:00

Local: Cinema AVerano (Termoli)

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) Mercado livre de Energia/Ratelo da Conta de Luz

O Sr. Carlos Cezário (Gerente) agradeceu aos síndicos por dar tranquilidade, ser possível trabalhar bem e avançar. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) trouxe a empresa Anexa de mercado de energia para apresentação aos associados. O Sr. José (Anexa) esclareceu que o mercado livre é um ambiente livre de negociação de energia, estando a Associação apta para participar. O Sr. José disse que para a Associação é oportunidades que se abrem. A Anexa faz a viabilidade e toda gestão junto aos geradores, tal como a busca pela energia mais barata. O Sr. José (Anexa) apresentou o histórico do mercado de energia. O Sr. José (Anexa) apresentou o mercado cativo e o mercado livre, tendo economia no valor da fatura. O Sr. José (Anexa) disse que atualmente o mercado livre de energia é menos burocrático e um prazo de migração de 180 dias do cativo para o mercado livre de energia. O Sr. José (Anexa) apresentou uma simulação de um contrato de 5 anos, obrigatoriamente pagando menos que a concessionária. O Sr. José apresentou um gráfico de um cliente que pagaria R\$ 62.981,77, pagando R\$ 40.757,41, com desconto de cerca de 35%. O Sr. José (Anexa) apresentou a economia garantida, devido a um percentual fixo de economia, tendo 50% de desconto no TUSD. O Sr. José (Anexa) diz que a Anexa faz toda gestão, migração (denúncia com 180 dias de antecedência da data de vencimento do CUSD) e suporte da migração. O Sr. José (Anexa) apresentou um exemplo do Capri com um desconto de 26% na bandeira verde, 29% na bandeira amarela, 32% na bandeira vermelha 1 e 34% na bandeira vermelha 2. Ao mês R\$ 37.267,00 ou R\$ 447.204,00 ao ano, sem considerar o Termoli, podendo ser ainda maior. O Sr. José (Anexa) informou ser possível o fechamento do contrato em conjunto com as sete lâminas, mesmo com os protestos do Palma e Águilas e do Ibiza e Mallorca. O Sr. José (Anexa) diz conseguir o preço indicado até a próxima segunda-feira, 10, até as 18h, porque as propostas são válidas por 48h. Após essa data terá que verificar os valores e refazer a proposta, podendo ter outros valores. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) diz se lembrar que o contrato previa o IPCA, mas o Sr. José disse não se lembrar e teria que verificar no contrato. O Sr. José (Anexa) disse que o contrato será assinado diretamente com a Enel, sem intermediário. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) esclareceu que a Anexa é uma das opções, podendo cada lâmina escolher a empresa que melhor o atender, mas propôs que a contratação seja feita na mesma época por todas, já que o método de distribuição diluiria o desconto de uma lâmina com todos, sendo injusto se os demais não seguirem com o mesmo modelo. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) propôs que tenha início, meio e fim nesse processo. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) lembrou que a Associação não possui contrato de fornecimento de energia, mas tem a facilidade de unir todos. Sendo assim, propôs que já seja marcada uma nova assembleia para o seguimento desse tema. O Sr. Sandro (Marbella) disse não ter recebido a proposta e solicitou que fosse enviado. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) informou que o condomínio já fez a contratação de uma empresa nos mesmos moldes, com valores semelhantes, e pediu que as demais lâminas fizessem o mesmo para não gerar problemas. Seguindo para o tema de Rateio de Conta de Luz, o Sr. Fábio (Palma e Águilas) esclareceu sobre uma planilha, enviados aos associados, com estimativa de gastos de luz de aparelhos de ar condicionado fora do marcador de energia, arcados por todas as lâminas e não pelo cessionário Salão. O Sr. Fábio esclareceu que seria um valor maior de 200 mil reais em 5 anos, que deveria ser investigado, já que certamente os síndicos serão questionados. A Dra. Paula disse que precisa analisar o laudo técnico para ser indicado as responsabilidades e que talvez não esteja restrito ao salão, mas

também ao Marbella. O Sr. Sandro (Marbella) disse discordar com a responsabilização do Marbella, já comum seria responsável pela gestão dos espaços e acompanhamento das instalações dos medidores e dos quadros elétricos. O conselho de síndicos entende que deva ser apurado a responsabilidade do desvio de energia no salão que gerou um sobrecusto de energia para os sete associados, mas que o Salão de Beleza seja responsabilizado e que a justiça indique a possibilidade de outros, se houver. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) informou que, segundo o cessionário do Salão, em reunião realizada, o problema teria iniciado após a instalação do gerador do Marbella. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) disse que construírá um gráfico para que esse assunto possa ser apresentado ao conselho de síndicos e a apuração.

2) Laudo técnico vícios construtivos das piscinas

O Sr. Carlos Cezário (Gerente) disse ter passado por diversos problemas durante a alta temporada e agradeceu o apoio de todos os associados. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) esclareceu sobre o laudo de perícia técnica realizada pela Focon Engenharia que constatou que todo serviço feito pela Arkplan estaria errada. Em seguida, apresentou o orçamento de quatro empresas, que seguiram fielmente as indicações feitas pelo laudo técnico de como deveria ter sido feito. As empresas foram: BKF (R\$ 140 mil), Caule Engenharia (R\$ 202.172,04), Alta Qualitec (R\$ 238.900,00) e Stili Engenharia (R\$ 256.860,00). O Sr. Leonardo (Termoli) perguntou caso a obra for feita, caso o Juízo solicite a análise de seu perito, se o risco aumentaria. A Dra. Paula (Jurídico) disse que, apesar da perícia prévia, o risco aumenta. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) disse que fará todas as medidas necessárias como reparo nas bombas e o que for necessário e assim suprir as necessidades da Associação, para que, em paralelo, a Dra. Paula proponha o melhor caminho. O Sr. Carlos Cezário (Capri) informou que a empresa Arkplan já foi notificada. O Sr. Luiz (Capri) sugeriu que todos os problemas sejam comunicados aos moradores para existir um esclarecimento sobre o que está acontecendo. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) propôs a realização de encontro com o gestor para existir uma oportunidade para esclarecer e evitar ruídos em grupos de WhatsApp. Por fim, o gestor se comprometeu a manter os associados atualizados e, sendo necessário, convocará outra reunião para que esse assunto seja deliberado. O conselho de síndicos entendeu que o assunto pode ser judicializado em caso de inércia da empresa após as notificações.

3) Apresentação e deliberação sobre a licitação do Salão de beleza e PetShop

O Sr. Carlos Cezário (Gestor) informou que os espaços estão prontos para a recepção de novos cessionários para o salão de beleza e pet. A Sra. Claudia (Verano) disse que a partir da Sra. Ana, houve um estudo para entender como o processo de concorrência seria anunciado. A Sra. Claudia (Verano) apresentou o vídeo publicado nos canais de divulgação da Associação e a carta convite. Foram apresentadas as propostas das seguintes empresas: Espaço de beleza Ana Brito, Scarpi, Lolla Beaty, Spa Arte do Olhar e Kale Coluffer. As empresas Werner Colfer, Sand hair e Jamile Alves Experience não apresentaram projetos. Diante de todos os critérios e parecer do Jurídico, o salão vencedor do processo foi a Scarpi. A Sra. Claudia lembrou que o Pet seguirá o mesmo processo, quando a Associação já recebeu os envelopes fechados. Os síndicos ratificaram a escolha técnica e aprovaram o salão Scarpi. O Sr. Sandro (Marbella) alertou sobre a existência de canos, inclusive um ladrão, no teto de gesso, no corredor de passagem onde se deseja utilizar para entrada do Salão de Beleza. O Sr. Carlos Cezário disse que seria avaliado e resolvido.

4) Projeto de ampliação do PUB

O Sr. Carlos Cezário propôs a ampliação do Pub com a área do PET, o transferindo para a antiga Lan house no Termoli. O Sr. Luiz alertou sobre o quórum necessário para a mudança das destinações. A Sra. Paula esclareceu que diversas áreas já foram modificadas e que isso é um problema já existente. O Sr. Sandro (Marbella) ponderou que a convenção de cada lâmina possui os espaços existentes. O Sr. Fábio (Palma e Águilas) concordou que essas mudanças devam ser ponderadas, mas atentou a questão sanitária com a existência de um PET ao lado de um restaurante. O Sr. Leonardo destacou que o local proposto para o PET ficaria a frente do hall do Termoli, podendo resultar em problemas. O Sr. Carlos Cezário propôs a ampliação do PUB para área técnica onde fica localiza o lavador de gases, mantendo a localização do PET, aprovado por unanimidade.

5) Contrato Enerclima X Área Comum

O Sr. Carlos Cezário (Gerente) apresentou a proposta de contrato da Enerclima, listando todos os objetos contemplados tais como bombas, leds da iluminação, atendimento 24h no valor de R\$ 4.700,00.

6) Processo de revitalização/Inauguração do Garage Band, Louge, Coworking e Cinema

O Sr. Carlos Cezário levou informações sobre o andamento da revitalização do Garage Band, que inaugura nas próximas semanas, lounge em fase final de projeto, Co-work em fase final para ser inaugurado.

7) Processo de Reforma do portal do Verano

O Sr. Carlos Cezário (Gerente) informou que não encontrou as plantas do portal, o que tem dificultado a manutenção do portal, mas teria que fazer medições ou novas buscas pela documentação. O Sr. Luiz (Capri) destacou a obrigação de fazer, tendo em vista ser um item de extrema importância. O Sr. Carlos Cezário (Gerente) concorda e se prontifica em resolver esse problema.

8) Protesto do Ibiza e Mallorca

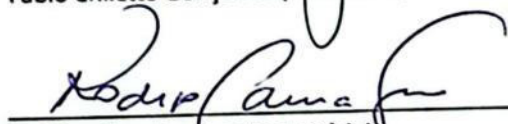
O Sr. Carlos Cezário apresentou análise do jurídico a respeito do protesto imposto pela Associação ao Ibiza e Mallorca em 2022. O Sr. Carlos Cezário entende que o caso já foi superado, sem prejuízos a Associação e sugeriu que o protesto fosse retirado e que as custas desse processo fosse pago pela própria lâmina. De forma unânime, os síndicos concordaram com a proposta.

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, 07 de Junho 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

3202501040513021 06/01/2025

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

Selo: EEVG86430 GXE

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

