

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: 00283046 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: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025-01-07 09:24:40
Foxit Reader Versão: 9.6.0

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.

AVERANO

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 - 27/08/2024

SINDACOM

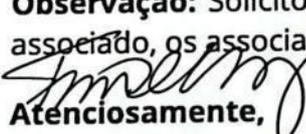
Rio de Janeiro, 19 de junho de 2024.

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 **27 de agosto 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. Encaminhamento de demanda dos moradores sobre aprimoramento do Estatuto Social da AVerano;
2. A substituição do serviço de telefonia, semáforo e antena coletiva (Silvio) pela empresa Azsec;
3. A descontinuidade do plantão noturno pela empresa Enerclima;
4. A concorrência da reforma do portal do Verano;
5. A substituição do piso, grades e brinquedos do parquinho infantil;
6. A padronização do rateio de consumo de água da área comum;
7. A migração da lan house do Termoli para a sala da administração localizada no Capri; e
8. 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

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: 27/08/2024 20:00

Local: Cinema Termoli

Participantes:

Síndicos: Antonio Marcos (Termoli), Bruno Andrade (Grimaldi), Sandro Rodrigues (Marbella), Tereza Cristina (Málaga), Fabio Chiletto (Palma e Águilas) e Sr. Francisco Xavier (Ibiza e Mallorca).

1) A substituição do serviço de telefonia, semáforo e antena coletiva (Silvio) pela empresa Azsec

A apresentação do tema foi realizada pelo Sr. Thiago, representante da empresa Azsec. O Sr. Thiago apresentou as entregas realizadas e lembrou do cenário de fevereiro, onde o relatório apresentava quase 4 mil pessoas cadastradas e 12 mil visitantes. O Sr. Thiago apresentou um número atualizado de mais de 5 mil cadastrados, 20 mil visitantes e 10 milhões de acessos. Entre as entregas, o Sr. Thiago apresentou a cancela P4 para visitantes, controle de acesso da academia, 32 câmeras IP Full HD adicional, Wi-fi Profissional (Academia, S. Gourmet, Cinema, Administração, Correspondência e Garage Band), entre outros. O Sr. Thiago alertou sobre um equipamento que estava disponível nas portarias que permitia que qualquer pessoa, ao plugar o computador com um cabo de rede, teria acesso aos dados da Associação. Contudo, atualmente, foi instalado um Switch gerenciável, com opções de segurança, que impede esse acesso não autorizado. O Sr. Thiago apresentou o diagrama de rede antigo e o atual, trazendo mais agilidade e segurança no acesso. Como projetos para o futuro, o Sr. Thiago pontuou a necessidade de instalação de postes altos para adequação das antenas, alteração da cancela da P1, cancela da P6, sauna e CFTV AVerano. O Sr. Carlos Cezário (Diretor), conforme a qualidade dos projetos apresentados pela Azsec, propõe a substituição dos serviços de telefonia, semáforo e antena coletiva do Sr. Silvio para a empresa Azsec. O valor praticado pela empresa atual, SPS, seria de R\$ 4.108,50, enquanto a Azsec o valor será R\$ 3.350,00, tendo como diferencial, além do preço, com economia projetada de R\$ 9.100,80 por ano, maior qualidade e profissionalismo. O contrato com Azsec seria sem multa, podendo ser rescindido com aviso prévio de 30 dias, sendo esse um protocolo adotado pela Associação aos seus prestadores de serviço. Colocado em votação, todos os síndicos presentes concordaram com a mudança da empresa e contratação da empresa Azsec.

2) A padronização do ratelo de consumo de água da área comum

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) informou sobre a existência de diferença da fórmula de cálculo entre as lâminas, passando para a apresentação para a empresa Hidroluz, representado pelo Sr. Aaron. O Sr. Aaron se apresentou como o profissional responsável pelo envio dos profissionais para leitura e cálculo dos consumos. O Sr. Aaron esclareceu como é o processo de leitura e cálculo do consumo individual das unidades. Após as explicações e apresentação dos métodos possíveis para cálculo das unidades e da área comum, o Sr. Aaron disse indicar o cálculo da área comum pela média do metro cúbico da conta para todos os condomínios, calculado a partir da diferença do consumo registrado pela conta com o aferido nos hidrômetros individuais. Após sugestões e dúvidas, O Sr. Fábio (Presidente) disse que o dever de casa não foi feito, quando não foi estudado as opções para escolha dos síndicos, propondo que o assunto seja novamente revisto na próxima assembleia. As opções, divisão por metro cúbico, faixa 2 e faixa 3, serão encaminhadas aos síndicos por e-mail para que o assunto seja previamente debatido para deliberação na próxima assembleia. Todos os conselheiros presentes concordaram em rever esse tema na próxima assembleia.



3) Encaminhamento de demanda dos moradores sobre aprimoramento do Estatuto Social da AVerano

O Sr. Fábio (Presidente) lembrou que a Associação assumiu um compromisso na assembleia ordinária desse ano para que no segundo semestre trazer o assunto do estatuto para uma definição. O Sr. Fábio esclareceu quais foram os principais problemas com a proposta elaborada em 2023, indicando que a comissão não apresentou a proposta de forma adequada e não teria recebido o novo texto com controle de versionamento, o que traria um enorme trabalho para entender quais foram as mudanças propostas. O Sr. Fábio (Presidente) esclareceu que a Associação é formada pelos CNPJs como associados, sendo os condomínios do Verano, que por sua vez são representados pelos seus síndicos eleitos. O Sr. Fábio (Presidente) disse que a sugestão de estatuto sugeriu um conselho formado por moradores, que não respondem pelos seus atos. Outro equívoco, segundo o Sr. Fábio (Presidente), seria colocar o Presidente da Associação como representante legal, porém esse não é o mesmo que gerencia a Associação e toma as decisões. O Sr. Fábio (presidente) continuou respondendo o porquê de um novo estatuto, sendo esse destinado a definir um escopo, as entregas e a forma de participação das pessoas, de modo a viabilizar o bom entendimento do que está sendo proposto, com justificativas para as mudanças. Também propôs marcos de validações das alterações, permitindo tanto a verificação da sustentabilidade jurídica, como a aceitação por parte dos representantes legais dos associados, os síndicos, membros do conselho de associados. Dando continuidade, apresentou qual seria a ideia de encaminhamento: (1) Processo de escolha do diretor geral; (2) Ampliar a competência da assembleia conjunta dos residenciais, inserindo mais assuntos relevantes para coletividade; (3) definir processo de acompanhamento pelos moradores das assembleias do conselho de associados; (4) reforçar atuação do conselho fiscal. (5) avaliar a possibilidade de a inadimplência ser assumida pelos condomínios que são administrados das cobranças perante os condôminos, promovendo maior estabilidade da arrecadação da associação. Sendo esses itens para ser estudado e debatido por uma comissão. Para o Sr. Fábio (Presidente), a ideia é definir o escopo e procedimentos mínimos para a elaboração da proposta, sendo: (1) Escopo: quais os tópicos do estatuto serão estudados, (2) Entregas: minuta de estatuto com controle de alterações em relação ao vigente, quadro "de para" com as respectivas justificativas de cada alteração proposta e apresentação executiva com a explicação da proposta ao conselho de associados e (3) Processos: Construir a comissão de revisão do estatuto; elaborar os entregáveis da iniciativa; apresentar a proposta ao conselho e encerramento da comissão de revisão. Como sugestão das etapas em um cronograma de ações, o Sr. Fábio pontuou que estaria nesse momento, agosto/2024, fazendo uma proposta para já a partir de setembro/2024 formar essa comissão com autonomia e dar ciência do cronograma, tendo o início dos trabalhos em outubro/2024, quando em novembro/2024 seria realizado uma consulta pública, com elaboração da minuta final em dezembro/2024 e, na sequência, em janeiro/2025, realizar a análise jurídica final. Em fevereiro/2025, seria feito o encaminhamento final, enquanto em março/2025 deliberado sobre a minuta em reunião de colegiado com proposta de revisão do Estatuto AVerano e ampla divulgação. Para o Sr. Fábio (Presidente), seguindo essa sugestão de cronograma, em abril/2025, no caso de rejeição, seria proposto uma revisão do estatuto em vigor. Colocado em votação, todos os associados presentes concordaram com o encaminhamento. Por fim, os síndicos assumiram o compromisso de trazer na próxima assembleia indicados, sendo um por CNPJ, para participação da comissão que deverá elaborar os ajustes do estatuto, conforme as condições deliberadas nesse item.

4) A descontinuidade do plantão noturno pela empresa Enerclima

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) esclareceu que hoje existem o plantão diurno e noturno, funcionando muito bem. Para isso, o diretor propõe a descontinuidade do plantão noturno com a contratação da empresa Enerclima. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que, após revisão dos registros de desempenho e dos custos associados ao plantão noturno, bem como das necessidades reais de suporte durante o período noturno, decide-se pela descontinuidade do plantão noturno. Esta medida visa otimizar os recursos e alinhar a operação com as novas diretrizes estratégicas do condomínio. Como justificativa, o Sr. Carlos Cezário pontuou a (1) Eficiência Operacional: A análise demonstrou que a demanda por suporte noturno é significativamente baixa, resultando em uma utilização ineficiente dos recursos; (2) Redução de Custos: A eliminação do plantão noturno proporcionará uma economia substancial nos custos operacionais; (3) Adequação às Necessidades Reais: A mudança atende à atualização das necessidades reais de suporte, conforme as novas demandas e horários de operação. Na sequência, apresentou o custo de R\$ 11.578,31 com os funcionários. Sendo contratado a Empresa Enerclima para atendimento de manutenção 24h. Como justificativa o Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou que a empresa Enerclima será incorporada aos nossos serviços. Esta decisão foi tomada após uma análise minuciosa das propostas e capacidades oferecidas pela Enerclima, que demonstraram um alinhamento estratégico com os objetivos do nosso condomínio. Como critérios, o Sr. Carlos Cezário apresentou a (1) Expertise Especializada: A Enerclima possui um histórico comprovado e expertise específica nas áreas, o que agregará valor e melhorará a qualidade dos nossos serviços; (2) Inovação e Tecnologia: A empresa oferece soluções inovadoras que contribuirão para a modernização dos nossos processos e a eficiência operacional; (3) Sinergia e Alinhamento: A parceria com a Enerclima está alinhada com as nossas metas de crescimento e

melhoria contínua. Na sequência, apresentou o contrato no valor de R\$ 4.700,00 e o comparativo de custos, com economia mensal de R\$ 6.878,31 e anual de R\$ 82.539,72. Como transição, o Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou que a decisão de descontinuidade do plantão noturno e a Integração da Enerclima serão comunicadas a todos os colaboradores e partes interessadas com antecedência, garantindo um período de transição suave. Todos os síndicos concordaram com a mudança do plantão noturno orgânico para a contratação do Enerclima.

5) A concorrência da reforma do portal do Verano

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse ter feito um estudo profundo sobre as últimas técnicas, custos e experiência das empresas. Na sequência, apresentou as especificações técnicas, documentações e critérios de julgamento das empresas que estariam habilitadas para reforma dos portais. Abrindo o mapa de cotação, o Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou as empresas Rio Artes (R\$ 199.800,00), Revestium (R\$ 241.260,00), Start Propaganda (R\$ 203.580,00) e Crystal Dourado (R\$ 335.000,00). O Sr. Carlos Cezário detalhou as propostas das empresas Rio Artes e Revestium, as quais considerou apresentar um trabalho mais próximo ao esperado pela associação. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) informou que teria em caixa o valor proposto por essas empresas, não demandando cota extra, quando será tratado com o conselho fiscal a forma de pagamento, sugerindo, em seguida, a empresa Revestium pela qualidade da proposta. O Sr. Sandro (Marbella) perguntou de onde sairiam esses recursos. O Sr. Fábio (Presidente) esclareceu que houve um aumento da cota da Associação, com aprovação dos moradores de 8% na assembleia de moradores, justamente para que essas obras maiores fossem realizadas, somado aos esforços das economias realizadas pela Associação na casa de um milhão, com economia de desperdícios. O Sr. Sandro (Marbella) disse que viu os extratos, havendo um uso dos recursos maior que a arrecadação nos últimos meses. O Sr. Fábio (Presidente) sugeriu que esses estudos fossem apresentados posteriormente para melhor definição. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que tem feito todo controle de entradas e saídas e tem separado os recursos com as reservas, tendo um saldo considerável para permitir o pagamento desse item. Colocado em votação, todos concordaram com sugestão do Diretor, sendo aprovado a contratação da empresa Revestium conforme proposta apresentada. O Sr. Sandro (Marbella) destacou que seu voto a favor considerou a afirmação do Diretor que há dinheiro em caixa e não haverá cota extra. O Sr. Fábio (Presidente) indicou que todos os síndicos consideraram essa condição em seus respectivos votos.

6) A substituição do piso, grades e brinquedos do parquinho infantil

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) apresentou o projeto e as intenções para manutenção do "Baixo Bebê". O objetivo final seria substituir o piso, as grades e os brinquedos de um parquinho é uma tarefa importante para garantir a segurança e a diversão das crianças. Para o Sr. Carlos Cezário (Diretor), o piso é crucial para a segurança das crianças. Um bom piso deve absorver impactos para reduzir o risco de lesões em caso de quedas. Contudo, todos esses serviços seriam feitos a medida da disponibilidade financeira. Inicialmente, gostaria de iniciar pela troca das grades. O Sr. Carlos (Diretor) propôs a troca das grades de plástico do baixo bebê por novas grades em alumínio. Esta atualização teria como objetivo aumentar a segurança e durabilidade das instalações, proporcionando um ambiente ainda mais seguro para os pequenos. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que as novas grades de alumínio foram escolhidas devido à sua maior resistência e segurança, além de serem mais fáceis de manter. A substituição será realizada com o mínimo de impacto para o cotidiano das crianças e garantiremos que todos os cuidados necessários sejam tomados para assegurar uma transição tranquila. O Sr. Carlos Cezário apresentou dois orçamentos, sendo o segundo de menor valor, em R\$ 15.970,58. O Sr. Carlos Cezário apresentou todas as especificações da proposta e perguntou a opinião dos síndicos. O Sr. Bruno (Grimaldi) disse não se sentir confortável votar em uma proposta sem verificar o visual, propondo que seja apresentado um projeto arquitetônico para melhor avaliação estética, ainda que tudo que for feito e apresentado tenha reclamação de uma parte dos moradores. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse concordar com o Bruno, e propõe que se traga o visual na próxima assembleia, seja apresentado e cada síndico possa levar para discussão na sua respectiva lâmina.

7) A migração da lan house do Termoli para a sala da administração localizada no Capri

O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse ser a ratificação de uma mudança já deliberada. O Sr. Carlos Cezário (Diretor) disse que migrar a lan house do Termoli para a sala da administração no Grimaldi é uma decisão que envolve várias considerações. Aqui estão alguns pontos a serem ponderados: (1) Acessibilidade: A nova localização é facilmente acessível para os usuários; (2) Ambiente: Um novo espaço oferece um ambiente de mais agradável e produtivo, além de novas mobílias; (3) Integração com a Administração: A migração para a sala da administração irá permitir uma melhor integração, comunicação e organização do ambiente; (4) Segurança: A nova localização tem as medidas de

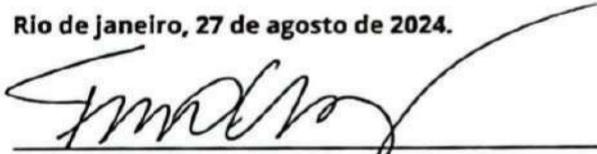
segurança necessárias para proteger os equipamentos e os dados; (5) Serviços Disponíveis: Todos os serviços atuais da lan house estarão disponíveis no novo local, incluindo impressoras, acesso à internet e maior número de computadores (atualmente temos 5 e no novo local haverá 7). Essa sala ficará no antigo refeitório, próximo ao atendimento. O Sr. Sandro (Marbella) lembrou que a última troca foi feita em uma assembleia de moradores, podendo haver questionamentos por moradores antigos. Colocado em votação, aprovaram a migração da Lan House os associados Ibiza e Mallorca, Palma e Águilas. O associado Marbella votou contra, sendo a favor desde que passe pelos moradores em assembleia. O associado Termoli também votou contra. Os associados Grimaldi e Málaga se abstiveram. O Sr. Sandro (Marbella) pediu que ficasse registrado que ouviu do diretor que ele manipulava o antigo diretor. Sendo assim, o item não foi considerado aprovado, sendo retirado de pauta para ser definido outro encaminhamento.

8) Assuntos gerais

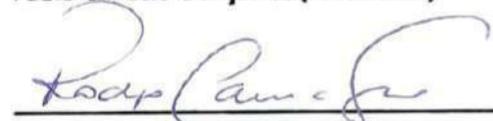
Não houve apresentação de pauta em assuntos gerais e a reunião foi encerrada.

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, 27 de agosto 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

3202501040512024 08/01/2025

Emol: 325,11 Tributo: 134,42 Reemb: 9,21 Reemb.: 6,5

Selo: EEVG86614 OZW

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

