



REGULAMENTO ELEITORAL

***TEXTO APROVADO PELA
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE
14 DE DEZEMBRO DE 2017***



CONDOMÍNIO PARK VILLE

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Os condomínios edilícios necessitam de regras para atingirem o seu objetivo de cumprir a missão da boa convivência no seu âmbito, em plenitude e durabilidade.

A legislação serve de base e delimitador para a criação das normas da convenção. Legislação e convenção constituem as premissas para os regimentos internos. Lei, convenção e regimento lastreiam e norteiam a feitura de regulamentos e portarias.

Essa hierarquia normativa vem tendo aprimoramento no Condomínio Park Ville.

A presente REVISÃO DO REGULAMENTO faz parte dessa busca de perfeição e visa aprimorar a arquitetura da escolha do Síndico, do Subsíndico e dos Conselheiros Consultivos e Fiscais de forma **transparente, democrática e segura**.

A **transparência** consiste em evidenciar as necessidades e as qualidades do pleito e dos candidatos para a boa gestão do condomínio.

A **democracia** fornece a oportunidade de todos os condôminos poderem agir na formatação da sistemática e de participarem do processo.

A **segurança** preserva a integridade da instituição, afastando a possibilidade de o condomínio vir a ser mal gerido.

Dessa forma, este regulamento define os procedimentos a serem adotados no processo eleitoral de escolha do Síndico, Subsíndico, Conselheiros Consultivos e Fiscais.

OS CAPÍTULOS DO REGULAMENTO ELEITORAL

I. COMISSÃO ELEITORAL - O primeiro capítulo do Regulamento trata da Comissão Eleitoral. Consiste em estabelecer critérios, requisitos e impedimentos, definir sua composição, dar-lhe competências e fixar as atribuições dos seus membros.

II. CANDIDATURAS - O segundo capítulo versa sobre as candidaturas aos diversos cargos: síndico, subsíndico, conselheiro consultivo e conselheiro fiscal.

III. VOTANTES - O terceiro capítulo contempla o principal ator do processo. Apenas condômino em situação regular tem direito a votar. Pode ser representado por procuração específica, com firma reconhecida em cartório. Vale a regra de que um procurador só pode representar um condômino, podendo este ser dono de uma ou mais unidades.

IV. ELEIÇÕES: ETAPAS e FASES - O quarto capítulo detalha todos os procedimentos.

V. DISPOSIÇÕES FINAIS - O quinto e último capítulo - Manda criar orçamento próprio para as eleições, obriga a Administração a disponibilizar os recursos necessários ao processo eleitoral e submete o Regulamento das Eleições à aprovação de Assembleia Geral cuja pauta contemple expressamente a sua deliberação.



CONDOMÍNIO PARK VILLE

SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES APROVADAS NA AGO DE 15.12.2016

A experiência acumulada na eleição do ano de 2015 resultou na aprovação das seguintes modificações no presente Regulamento Eleitoral:

No Capítulo II (Das Candidaturas):

Art. 8º - O candidato a Síndico ou a Subsíndico deverá:

I - Ser condômino e proprietário.

II (...).

III - Não ter abandonado o exercício do cargo, não haver sido dele destituído no próprio condomínio ou em outros condomínios por irregularidade reconhecida em assembleia ou judicialmente, salvo se anulada a assembleia ou suspenso o seu resultado por decisão judicial, cujos efeitos serão válidos para as duas eleições subsequentes ou pelo prazo de 4 (quatro) anos, o que for maior;

IV - Apresentar certidões negativas gerais emitidas pela TJDF, Justiça Federal da 1ª Região e Justiça do Trabalho para comprovar que não tenha contra a sua pessoa:

a) ações cautelares ou de conhecimento de natureza cível ou trabalhista, relativas à administração condominial, de sociedade empresária ou pessoa jurídica unipessoal, bem como ações executivas ou em cumprimento de sentença, cuja decisão seja desfavorável ao candidato e tenha transitado em julgado ou tenha sido proferida por órgão colegiado, sendo os efeitos dessa decisão válidos para as duas eleições subsequentes ou pelo prazo de 4 (quatro) anos, o que for maior;

b) ações criminais cuja decisão tenha transitado em julgado ou tenha sido proferida por órgão colegiado, cujos efeitos serão válidos para as duas eleições subsequentes ou pelo prazo de 4 (quatro) anos, o que for maior e sejam relativas aos seguintes crimes:

- 1. contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio público*
- 2. contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos*

na lei que regula a falência;

3. contra o meio ambiente e a saúde pública;

4. de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores;



CONDOMÍNIO PARK VILLE

5. de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos;
6. de redução à condição análoga à de escravo; e
7. contra a vida e a dignidade sexual.

V – Não possuir contra a sua pessoa:

a) parecer desfavorável do Conselho Fiscal deste Condomínio relativo às suas prestações de contas por irregularidade insanável que configure ato de locupletamento ilícito ou desvio de finalidade, desde que tal parecer tenha sido ratificado pela assembleia e não tenha sido suspenso por ato do Poder Judiciário, para as eleições que se realizarem nos 4 (quatro) anos seguintes, contados a partir da data da decisão da assembleia; e

b) Prova cabal de que usou indevidamente o cargo de Síndico ou Subsíndico para se locupletar ilicitamente, desde que:

1. tenha sido submetido a procedimento investigativo próprio, em comissão especialmente formada por este Condomínio para tal fim, em que seja assegurada a ampla defesa e o contraditório;

2. o parecer da comissão especial deste Condomínio mencionada no item anterior deverá ter sido submetido à apreciação da assembleia assegurando-se o direito de defesa nessa ocasião.

No Capítulo III (Dos Votantes):

Art. 11 – (...).

Art. 12 – (...).

Art. 13 – (...).

Parágrafo único – É terminantemente proibido a participação em Assembleia de empregado vinculado a este Condomínio na condição de votante sob pena de seu voto ser considerado nulo e o mesmo receber uma advertência formal da Administração por descumprimento de norma do condomínio.

As modificações foram inseridas no texto anterior, consolidado até a AGO de 15/12/2016, e produziram este novo texto do REGULAMENTO ELEITORAL, com vigência a partir da Assembleia Geral realizada em 15/12/2016.



CONDOMÍNIO PARK VILLE

SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES APROVADAS NA AGO DE 14.12.2017

A experiência acumulada na eleição do ano de 2017 resultou na aprovação das seguintes modificações no presente Regulamento Eleitoral:

No Capítulo I (Da Comissão Eleitoral):

Art. 1º - Assembleia geral ordinária ou extraordinária a ser realizada no mês de dezembro do ano que antecede o fim dos mandatos escolherá os membros da Comissão Eleitoral.

No Capítulo II (Das Candidaturas):

Art. 7º - As candidaturas a Síndico e a Subsíndico serão feitas por chapa composta somente pelo Síndico ou Síndico e Subsíndico que será previamente registrada na Comissão Eleitoral. As demais candidaturas deverão ser formalizadas somente na assembleia. Se o número de candidatos for igual ou menor ao número de vagas dos Conselhos, os candidatos serão aclamados como eleitos.

No Capítulo IV (Das Eleições):

Art. 14 – As eleições deverão ocorrer até o último dia do mês de março do ano de termino dos mandatos e compreenderão três etapas principais:

No Capítulo IV (Das Eleições):

Art. 14 (...)

SEGUNDA ETAPA (...)

IV – Proclamação: (...)

e) Anunciar que haverá um necessário procedimento de transição no período compreendido entre os dias 1º e 30 de abril que antecedem o início dos novos mandatos para a entrega de documentos, conferência do patrimônio e passagem de experiências, informações relevantes e procedimentos por parte dos membros da atual gestão para os candidatos eleitos.

f) Ressaltar que as responsabilidades legais e condominiais dos candidatos eleitos somente se iniciarão em 1º de maio do ano corrente com o efetivo exercício dos cargos.

As modificações foram inseridas no texto anterior, consolidado até a AGO de 14/12/2017, e produziram este novo texto do REGULAMENTO ELEITORAL, com vigência a partir da Assembleia Geral realizada em 14/12/2017.



CONDOMÍNIO PARK VILLE

Capítulo I. DA COMISSÃO ELEITORAL

Art. 1º - Assembleia geral ordinária ou extraordinária a ser realizada no mês de dezembro do ano que antecede o fim dos mandatos escolherá os membros da Comissão Eleitoral.

Art. 2º - O membro da Comissão Eleitoral deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - Ser condômino.
- II - Estar quite com as obrigações condominiais financeiras.
- III - Declarar expressamente dispor de tempo e qualificação para a função.
- IV - Assumir o compromisso de executar integralmente a missão.

Art. 3º - Constituem impedimentos para integrar a Comissão Eleitoral:

- I - Estar exercendo cargo de Síndico ou de Subsíndico no Condomínio.
- II - Candidatar-se a Síndico ou a Subsíndico na mesma eleição.
- III - Estar devendo prestação de contas de cargo exercido em gestões anteriores.
- IV - Haver abandonado o exercício de cargo ou ter sido excluído ou destituído de cargo.
- V - Participar de campanha ou manifestar ostensivamente seu voto ou preferência.

Art. 4º - A Comissão Eleitoral será composta de 05 (cinco) membros, cujas funções serão entre si distribuídas, mas cujas decisões deverão ser tomadas por maioria:

I - Presidente da Comissão, para coordenar os trabalhos do colegiado e representa-lo diante da Administração do Condomínio e dos condôminos.

II - Secretário da Comissão, para registrar os atos e lavrar as comunicações do grupo para candidatos, condôminos e a Administração do Condomínio.

III - Corregedor, para analisar requisitos e impedimentos de candidatos, votantes e do processo, antes, durante e após a assembleia.

IV - Primeiro Vogal, para auxiliar os demais e, no dia da assembleia, presidir a reunião.

V - Segundo Vogal, para auxiliar os demais e, no dia da assembleia, secretariar a reunião.



CONDOMÍNIO PARK VILLE

Art. 5º - Compete à Comissão Eleitoral:

- I - Assumir todo o processo eleitoral, desde a publicação do edital até a promulgação do resultado, com a feitura, o registro e a divulgação da ata da assembleia.
- II - Receber os pedidos das inscrições das candidaturas.
- III - Analisar e decidir sobre os pedidos de inscrição, rejeitá-los ou deferi-los, em três dias.
- IV - Julgar solicitações de candidatos e de condôminos sobre o pleito.
- V - Documentar o andamento processual e preservar o seu registro e memória por um ano.
- VI - Submeter-se apenas ao poder soberano das normas condominiais e da assembleia.
- VII - Decidir os casos omissos.

Art. 6º - São atribuições dos membros da Comissão Eleitoral:

- I - Escolher entre si as funções de cada um no grupo.
- II - Participar de todas as decisões do grupo.
- III - Decidir por maioria dos membros.
- IV - Preservar a imparcialidade.
- V - Responder solidariamente com o grupo, exceto se registrar voto divergente.

Capítulo II. DAS CANDIDATURAS

Art. 7º - As candidaturas a Síndico e a Subsíndico serão feitas por chapa composta somente pelo Síndico ou Síndico e Subsíndico que será previamente registrada na Comissão Eleitoral. As demais candidaturas deverão ser formalizadas somente na assembleia. Se o número de candidatos for igual ou menor ao número de vagas dos Conselhos, os candidatos serão aclamados como eleitos.

Art. 8º - O candidato a Síndico ou a Subsíndico deverá:

- I - Ser condômino e proprietário.
- II - Estar quite com todas as obrigações condominiais financeiras.



CONDOMÍNIO PARK VILLE

III - Não ter abandonado o exercício do cargo, não haver sido dele destituído no próprio condomínio ou em outros condomínios por irregularidade reconhecida em assembleia ou judicialmente, salvo se anulada a assembleia ou suspenso o seu resultado por decisão judicial, cujos efeitos serão válidos para as duas eleições subsequentes ou pelo prazo de 4 (quatro) anos, o que for maior;

IV - Apresentar certidões negativas gerais emitidas pela TJDFT, Justiça Federal da 1ª Região e Justiça do Trabalho para comprovar que não tenha contra a sua pessoa:

a) ações cautelares ou de conhecimento de natureza cível ou trabalhista, relativas à administração condominial, de sociedade empresária ou pessoa jurídica unipessoal, bem como ações executivas ou em cumprimento de sentença, cuja decisão seja desfavorável ao candidato e tenha transitado em julgado ou tenha sido proferida por órgão colegiado, sendo os efeitos dessa decisão válidos para as duas eleições subsequentes ou pelo prazo de 4 (quatro) anos, o que for maior;

b) ações criminais cuja decisão tenha transitado em julgado ou tenha sido proferida por órgão colegiado, cujos efeitos serão válidos para as duas eleições subsequentes ou pelo prazo de 4 (quatro) anos, o que for maior e sejam relativas aos seguintes crimes:

1. contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio público
2. contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência;
3. contra o meio ambiente e a saúde pública;
4. de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores;
5. de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos;
6. de redução à condição análoga à de escravo; e
7. contra a vida e a dignidade sexual.

V – Não possuir contra a sua pessoa:

a) parecer desfavorável do Conselho Fiscal deste Condomínio relativo às suas prestações de contas por irregularidade insanável que configure ato de locupletamento ilícito ou desvio de finalidade, desde que tal parecer tenha sido ratificado pela assembleia e não tenha sido suspenso



CONDOMÍNIO PARK VILLE

por ato do Poder Judiciário, para as eleições que se realizarem nos 4 (quatro) anos seguintes, contados a partir da data da decisão da assembleia; e

b) Prova cabal de que usou indevidamente o cargo de Síndico ou Subsíndico para se locupletar ilicitamente, desde que:

1. tenha sido submetido a procedimento investigativo próprio, em comissão especialmente formada por este Condomínio para tal fim, em que seja assegurada a ampla defesa e o contraditório;

2. o parecer da comissão especial deste Condomínio mencionada no item anterior deverá ter sido submetido à apreciação da assembleia assegurando-se o direito de defesa nessa ocasião.

VI - Apresentar certidão negativa dos serviços de proteção ao crédito – SPC, SERASA.

VII - Apresentar certidão de quitação com a Justiça Eleitoral.

VIII - Comprovar regularidade fiscal na Fazenda do Distrito Federal e na Fazenda Federal.

IX - Declarar que reúne capacidade técnico-administrativa e tempo para dedicar ao cargo.

X - Fornecer dados e informações pessoais e curriculares para divulgação aos votantes.

XI - Instruir a inscrição da chapa com toda a documentação acima relacionada, mediante protocolo junto à Comissão Eleitoral, em período de prazo e horário previamente decidido e amplamente divulgado pela própria Comissão em voga.

Art. 9º - O candidato a Conselheiro Consultivo deverá:

I - Ser condômino.

II - Estar quite com todas as obrigações condominiais financeiras.

III - Não ter abandonado o exercício de cargo nem dele haver sido destituído.

IV - Declarar que possui capacidade técnica e dispõe de tempo para o cargo.

V - Assumir o compromisso de cumprir o Regimento do Conselho Consultivo.

Art. 10º - O candidato a Conselheiro Fiscal deverá:

I - Ser condômino.

II - Estar quite com todas as obrigações condominiais financeiras.



CONDOMÍNIO PARK VILLE

III - Não ter abandonado o exercício de cargo nem dele haver sido excluído ou destituído.

IV - Não ter exercido cargo de Síndico ou de Subsíndico nos últimos dois anos.

V - Declarar que possui capacidade técnica e dispõe de tempo para o cargo.

VI - Assumir o compromisso de cumprir o Regimento do Conselho Fiscal.

Capítulo III. DOS VOTANTES

Art. 11 - Tem direito a voto o condômino em dia com as obrigações condominiais financeiras, assim entendidas as cotas ordinárias, as cotas extraordinárias, as multas de qualquer espécie e as reparações de danos materiais causados ao Condomínio ou a condômino, bem como as decorrentes de condenações judiciais.

Art. 12 - Os condôminos que não moram na sua unidade são obrigados a informar ao Condomínio o endereço onde desejam receber os comunicados oficiais. A omissão será interpretada como estando o Condomínio autorizado a depositá-los na respectiva caixa de correspondência.

Art. 13 - O procurador só poderá representar um único condômino, mediante instrumento específico, com firma reconhecida em cartório, assegurado o direito a tantos votos quantas forem as unidades pertencentes ao mandante mencionadas na procuração.

Parágrafo único – É terminantemente proibido a participação em Assembleia de empregado vinculado a este Condomínio na condição de votante sob pena de seu voto ser considerado nulo e o mesmo receber uma advertência formal da Administração por descumprimento de norma do condomínio.

Capítulo IV. DAS ELEIÇÕES

Art. 14 - As eleições deverão ocorrer até o último dia do mês de março do ano de término dos mandatos e compreenderão três etapas principais:



CONDOMÍNIO PARK VILLE

PRIMEIRA ETAPA, antes da assembleia, com as seguintes fases:

I – Divulgação:

- a) Correspondência aos condôminos contendo Comunicados da Comissão Eleitoral;
- b) Afixação dos Comunicados da Comissão Eleitoral e do Edital de Convocação nos quadros de avisos de cada bloco;
- c) Inserção do Regulamento Eleitoral, do Edital de Convocação e dos Comunicados da Comissão Eleitoral no site do Condomínio; e
- d) Fornecimento de minuta de procuração e dos requisitos para voto por mandato.

II – Preparação:

- a) Solicitação à administração da relação atualizada de condôminos;
- b) Solicitação à Contabilidade da situação financeira de cada unidade;
- c) Recebimento dos pedidos de inscrição de candidatos e homologação ou não;
- d) Orientação aos candidatos sobre as regras da campanha;
- e) Divisão do tempo entre os candidatos na assembleia e sorteio da ordem de fala; e
- f) Definição dos casos omissos.

III – Organização:

- a) Escolha do local;
- b) Estimativa de quantidade de mesas, cadeiras, equipamentos, tendas, material de consumo e demais itens da estrutura necessária para o evento;
- c) Comunicação à administração da logística a ser providenciada;
- d) Plano alternativo para hipóteses de chuva, vento, falta de energia e outros casos fortuitos; e
- e) Confecção de material para a votação e para a apuração.

SEGUNDA ETAPA, durante a assembleia, com as seguintes fases:

I – Credenciamento:

- a) Verificação da regularidade financeira da unidade;
- b) Identificação do condômino e confrontação com a unidade
- c) Identificação do procurador e confrontação com a unidade;



CONDOMÍNIO PARK VILLE

- d) Conferência da legitimidade da procuração e da unicidade procurador-condômino;
- e) Coleta da assinatura do condômino ou do procurador de cada unidade presente;
- f) Entrega de credencial; e
- g) Encerrado o credenciamento, será vedado o ingresso de novos condôminos ou procuradores com o intuito de integrar à assembleia com direito a voto.

II - Pregão de abertura:

- a) Na hora marcada para início, se presente a metade dos condôminos das unidades dos 10 (dez) blocos do Condomínio em condição de votar, declarar aberta a reunião; e
- b) Caso contrário, aguardar trinta minutos para declarar aberta a reunião, com qualquer número de unidades presentes em condição de votar.

III - Condução da pauta:

- a) Ler o edital;
- b) Dar andamento ao item da eleição, dizendo como funcionará;
- c) Abrir o debate aos votantes que queiram esclarecimentos sobre o processo;
- d) Conceder a palavra aos candidatos, na ordem sorteada, pelo tempo combinado;
- e) Abrir o debate à assembleia para questionamentos aos candidatos;
- f) Proceder à votação, aberta, para chapa de Síndico/Subsíndico; e
- g) Proceder à votação aberta para os demais cargos pelo levantamento da credencial, atentando para a recomendação de que os titulares do Conselho Fiscal e Consultivo devam ser oriundos da maior quantidade possível dos 10 (dez) blocos do Condomínio, salvo se não houver número suficiente de candidatos para compor os referidos Conselhos.

IV – Proclamação:

- a) Informar à assembleia os votos válidos de cada candidato, assim como os nulos e as abstenções;
- b) Proclamar os nomes dos eleitos, efetivos e suplentes;
- c) Homologar o resultado;
- d) Anunciar que o mandato será de dois anos com início no dia 1º de maio do ano corrente e término no dia 30 de abril que coincide com o decurso do biênio;



CONDOMÍNIO PARK VILLE

e) Anunciar que haverá um necessário procedimento de transição no período compreendido entre os dias 1º e 30 de abril que antecedem o início dos novos mandatos para a entrega de documentos, conferência do patrimônio e passagem de experiências, informações relevantes e procedimentos por parte dos membros da atual gestão para os candidatos eleitos; e

f) Ressaltar que as responsabilidades legais e condominiais dos candidatos eleitos somente se iniciarão em 1º de maio do ano corrente com o efetivo exercício dos cargos.

V – Encerramento:

a) Dar por encerrado o item da pauta referente à votação; e

b) Prosseguir a assembleia com os demais itens da ordem do dia.

TERCEIRA ETAPA, depois da assembleia, com as seguintes fases:

I - Confeção da ata, com assinatura do Presidente e do Secretário da assembleia;

II - Registro imediato da ata em cartório; e

III - Divulgação da ata dentro de oito dias da sua realização com:

a) afixação nos quadros de avisos de cada bloco durante dez dias, no mínimo;

b) encaminhamento a cada unidade; e

c) inserção no site do Condomínio.

Capítulo V. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15 - O orçamento ordinário constituirá verba própria para atender as eleições, podendo prever o pagamento de honorários aos membros da Comissão Eleitoral pelos serviços.

Art. 16 - A Administração do Condomínio fica obrigada a disponibilizar todos os recursos necessários para a execução do processo eleitoral.

Art. 17 - Este Regulamento deverá ser aprovado em Assembleias Geral cuja pauta contemple expressamente a sua deliberação.



CONDOMÍNIO PARK VILLE

Art. 18 - Antes de cada eleição o Regulamento poderá ser revisado e o novo texto, se houver, será submetido à assembleia.

Brasília, DF – CONDOMÍNIO PARKVILLE – Aprovado na AGO de 14/12/2017