

Minuta do REGIMENTO ELEITORAL DO CONDOMÍNIO ELISA LAKE & BEACH – ELEIÇÕES 2025

A Comissão Eleitoral eleita e constituída, usando das atribuições que lhe foram conferidas pela Assembleia Geral Extraordinária, apresenta o Regimento Eleitoral seguinte, que tem por objetivo regulamentar e disciplinar as eleições para os cargos de Síndico, Subsíndicos, Conselhos Consultivo e Fiscal do Condomínio Elisa Lake & Beach para a gestão 2025/2026.

Seção I Da Convocação e Coordenação Das Eleições

Art. 1º – O processo eleitoral, instaurado pelo Síndico do Condomínio na Assembleia Geral Extraordinária de 26 de abril de 2025, foi iniciado com a eleição, constituição e aprovação da Comissão Eleitoral, identificada ao final, que será a responsável pela elaboração do Regimento próprio, a ser aplicado no pleito 2025.

Art. 2º – A condução e os trabalhos do pleito eleitoral ficarão sob responsabilidade exclusiva da Comissão Eleitoral, composta por até 06 (seis) membros, que em decisão interna escolherá um de seus integrantes para presidi-la, sendo todos os membros eleitos pela Assembleia mencionada no artigo anterior ou, em caso de restarem vagas ainda em aberto na Comissão, serão livremente indicados pelos membros eleitos em 26/04/2025.

§ Primeiro – É vedada a participação na Comissão Eleitoral de condômino que, tendo integrado administrações anteriores do Condomínio, como síndico, tenha tido a prestação de contas de sua gestão reprovada, assim como é vedada a participação de condômino por meio de outorgado em procuração.

§ Segundo – Cabe à Comissão Eleitoral: o recebimento das inscrições das chapas concorrentes; a execução e fiscalização das eleições; a apuração dos votos; a proclamação da chapa vencedora; dar posse aos eleitos; estipular o calendário de datas e prazos para o cumprimento do objeto deste Regimento.

§ Terceiro – Cabe à Comissão Eleitoral, após a eleição e durante o mandato da gestão eleita neste processo, decidir extraordinariamente e organizar a sucessão em caso de renúncia do Síndico, abandono, falecimento ou qualquer outra impossibilidade de permanecer à frente do cargo, ou ainda em caso de gravíssima crise institucional ou administrativa, podendo e devendo, neste caso, tomar todas as medidas possíveis para pacificar, normalizar e resolver a situação.

Art. 3º – A eleição ocorrerá em Assembleia Geral Ordinária - AGO que será realizada na segunda quinzena do mês de julho de 2025, no dia 19/07/2025, conforme estabelece o artigo 22 da Convenção Condominial, e deverá ser convocada pelo Síndico, com o prazo mínimo de 10 (dez) dias entre a convocação e a data de realização do pleito (ou seja, até 09/07/2025), por meio de Edital afixado em partes comuns do Condomínio, complementado pelo envio por WhatsApp (grupo “Informativo Elisa”) aos Condôminos e no site oficial do condomínio, contendo:

- a) Edital de Convocação com a ordem do dia;
- b) Data, hora e local da votação.

§ Primeiro – Estabelece o artigo 22 da Convenção Condominial que são assuntos obrigatórios da AGO: a eleição de Síndico, Subsíndicos e Conselheiros; prestação de contas; previsão orçamentária. Para que o processo eleitoral tenha maior fluidez, propiciando maior comodidade ao Condômino, a pauta deverá ser iniciada no dia 19/07/2025, com o processo de eleição.

§ Segundo – A sessão permanecerá aberta até 16 de agosto de 2025, ocasião em que serão votados os demais assuntos obrigatórios da AGO, ou seja, prestação de contas e previsão orçamentária.

§ Terceiro – A Administração dará à chapa vitoriosa no pleito de 19/07/2025 acesso irrestrito a todas as informações pertinentes que embasaram a elaboração da Previsão Orçamentária, de modo a que os futuros gestores tenham total conhecimento do assunto e diante dele possam se posicionar.

Art. 4º – Serão garantidas, por todos os meios, as condições de igualdade às chapas concorrentes.

Seção II

Da Elegibilidade

Art. 5º – O pedido de inscrição de chapa deverá ser realizado no dia 16/06/2025, segunda-feira, às 19:00 horas, na Administração do Condomínio, diretamente ao Presidente ou um membro da Comissão Eleitoral, através do candidato a Síndico, ou por um membro de sua chapa, havendo, por excepcionalidade, uma tolerância máxima de 30 (trinta) minutos.

§ Primeiro – O envelope deverá ser entregue mediante ofício em duas vias;

§ Segundo – O envelope deverá estar lacrado, externamente identificado com nome da Chapa e o nome do concorrente ao cargo de Síndico, devendo conter em seu interior: o rol de seus integrantes e respectivos cargos, ficha individual de inscrição na Chapa com a assinatura de cada candidato, cópias dos títulos de propriedade, cópias dos CPFs e cópias das cédulas de identidade destes, material de divulgação e propaganda da Chapa, além das certificações de adimplência de todos os seus integrantes fornecidas pela Administração do Condomínio. Os documentos serão conferidos pela Comissão Eleitoral, sendo de exclusiva responsabilidade da chapa concorrente o cumprimento das obrigações e o conteúdo dos textos de divulgação e programa de trabalho;

§ Terceiro – A partir da inscrição das chapas concorrentes, será convidado para todas as reuniões da Comissão Eleitoral um representante de cada chapa, que poderá acompanhar as discussões e decisões, sem direito a voto, mas com direito a voz, salvo em situações excepcionais a critério da Comissão Eleitoral;

§ Quarto – Tendo sido convidados todos os seus integrantes, as reuniões da Comissão Eleitoral serão realizadas com qualquer quórum, sendo integralmente válidas suas decisões;

§ Quinto – A Comissão Eleitoral reunir-se-á, já com a presença dos representantes das chapas inscritas, no próprio dia 16/06/2025, a partir das 19:30h, para analisar e validar ou impugnar as candidaturas, com base na documentação entregue pelas chapas inscritas, dando ciência e cópia das composições das mesmas e de suas propagandas aos concorrentes.

Art. 6º – As chapas serão compostas por 17 (dezesete) integrantes, sendo:

- a) Síndico;
- b) Subsíndicos, num total de 4 (quatro);
- c) Um Conselho Consultivo composto por 6 (seis) membros, sendo 3 (três) efetivos e 3 (três) suplentes;
- d) Um Conselho Fiscal composto por 6 (seis) membros, sendo 3 (três) efetivos e 3 (três) suplentes.

Art. 7º – São considerados elegíveis:

- a) Para o cargo de Síndico, e no mínimo para dois candidatos a Subsíndico na chapa inscrita, os Condôminos (proprietários ou promitentes compradores), civilmente maiores de idade, devidamente munidos de documento público, registrado em Cartório (RGI), comprovando a propriedade efetiva e oficial do imóvel;
- b) Para os demais cargos da Administração, os Condôminos (proprietários ou promitentes compradores), civilmente maiores de idade, devidamente munidos de documentos públicos, registrados em Cartório, ou documento fornecido pela SEG-SEGAV, incorporadora do Condomínio, que comprovem tais qualidades;
- c) Os Condôminos que estejam em dia, na data de apresentação das chapas, com todas as suas obrigações condominiais (cotas condominiais, multas, acordos judiciais, acordos extrajudiciais, etc, considerando-se até a cota condominial do mês de maio/2025 como base mínima de verificação);
- d) Os cônjuges ou conviventes, que mantenham união estável com condôminos, e que tenham reconhecida juridicamente esta sociedade ou apresentem declaração de próprio punho do condômino proprietário, atestando a união estável, com firma reconhecida, bem como os ascendentes e descendentes de proprietários que residam na propriedade, acompanhados de declaração de próprio punho do condômino proprietário, atestando tal condição, com firma reconhecida;
- e) Os condôminos que, tendo integrado administrações anteriores como Síndico ou Conselheiro Fiscal, tiverem a prestação de contas de sua(s) gestão(ões) aprovadas até a data estabelecida para a inscrição de chapas;

- f) Os Condôminos que apresentem Ficha Individual de Inscrição em chapa concorrente, elaborada pela Comissão Eleitoral e fornecida pela Administração, devidamente assinada;
- g) Os condôminos que, na qualidade de candidatos, tenham agido, e permaneçam agindo, no estrito respeito e cumprimento às leis e às normas condominiais vigentes, respeitando todos os níveis recursais disponíveis e as decisões dos poderes constituídos por decisão assemblear.

§ Primeiro – Não será impeditiva à candidatura a multa aplicada após a inscrição das chapas;

§ Segundo – Estará vago, automaticamente, o cargo do candidato que, a qualquer tempo, perder a condição de proprietário ou promitente comprador, não causando qualquer dano à continuidade no processo eleitoral da chapa formada, desde que a chapa comunique o fato à Comissão Eleitoral e substitua o ex-integrante por outro apto até as 17:00 horas de 03/07/2025;

§ Terceiro – Na hipótese prevista no Parágrafo Segundo deste Artigo, em caso de substituição de candidato a Síndico, esta poderá ocorrer por qualquer outro condômino apto, também até as 17:00 horas de 03/07/2025. Caso a vacância ocorra após as eleições, ou seja, após a votação na AGO, o cargo de Síndico deverá ser ocupado obrigatoriamente por um dos Subsíndicos eleitos, que possuam escritura (RGI) do imóvel em cartório, por escolha dos integrantes da chapa eleita, necessariamente acompanhada, supervisionada e homologada pela Comissão Eleitoral, que está habilitada a tomar as decisões necessárias para o bom desfecho do episódio;

§ Quarto – Tendo a unidade mais de um proprietário, apenas um destes poderá integrar a chapa. Seja como candidato, eleitor ou membro da Comissão Eleitoral, todo proprietário representa sua(s) unidade(s) habitacional(is).

§ Quinto – Por entender que as normas eleitorais do Condomínio, bem como quaisquer decisões tomadas em Assembleia Condominial, não podem contrariar as determinações maiores da Convenção do Condomínio Elisa Lake & Beach, a não ser que seja a Assembleia convocada especificamente para o fim de alterá-la e conte com a presença de dois terços do total dos condôminos, este Regimento Eleitoral, proposto pela Comissão Eleitoral eleita em Assembleia Geral Extraordinária, e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, mantém o restabelecimento dos princípios da Convenção Condominial, já praticado em 2015, quanto às normas eleitorais e mantém a revogação da decisão da Assembleia Geral Extraordinária de 16/06/2007 quanto à limitação de mandatos sucessivos do síndico, haja vista que aquela decisão feriu o artigo 17 da Convenção Condominial, que assegura expressamente aos Condôminos o direito de se candidatarem à reeleição, independentemente da quantidade de mandatos sucessivos, bastando que preencham os requisitos do Regimento Eleitoral a que todos estão submetidos. Dessa forma, além do Artigo 17 da Convenção Condominial, passam a ser respeitados também o Artigo 1531 da Lei nº 10406/2002, com as alterações da Lei nº 10931/2004, Código Civil vigente, e o parágrafo quinto do Artigo 15, da Convenção Condominial.

Art. 8º – Com o intuito de evitar eventuais conflitos de interesses, o candidato / lote que concorrer à vaga de Síndico, Subsíndicos e membros do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal, além das condições previstas neste Regimento, na Convenção e no Regimento Interno, no momento de sua inscrição não poderá:

- a) Estar litigando judicialmente com o Condomínio, quer como polo passivo, quer como polo ativo, cujo processo não tenha sido extinto com o trânsito em julgado de toda fase processual;
- b) Estar vinculado às atividades concedidas pela Administração do Condomínio, para exploração comercial na qualidade de comodatário, inquilino ou como sócio ou funcionário destes;
- c) Possuir qualquer relação contratual ou comercial com o Condomínio, enquanto pessoa física ou sócio de pessoa jurídica, prestador de serviço, fornecedor ou empregado.

§ Único – Após a inscrição das chapas, não será permitida a substituição de qualquer de seus integrantes, exceto se motivada por comprovada enfermidade, caso fortuito ou força maior, sendo estes dois últimos os efeitos de um fato comprovadamente necessário que o concorrente não podia evitar ou impedir, ou para cessar a lacuna ocasionada nos casos previstos no Parágrafo 2º do Art. 7º.

Seção III **Da Impugnação**

Art. 9º – Qualquer condômino em dia com todas as suas obrigações condominiais poderá solicitar a impugnação de candidaturas ou chapas, cujo pedido será julgado pela Comissão Eleitoral, tendo como base as condições previstas na Convenção, no Regulamento Interno e no Regimento Eleitoral deste Condomínio, cabendo recurso à Assembleia Geral.

Art. 10 – A solicitação de impugnação de candidatura(s) far-se-á mediante requerimento, ao Presidente da Comissão Eleitoral, contra recibo, necessariamente fundamentado em provas, e só poderá basear-se em causas de inelegibilidade constitucional, legal, da Convenção, do Regulamento Interno e deste Regimento Eleitoral e poderá ser apresentada até as 14:00 horas do dia 20/06/2025, protocolada na Administração em envelope lacrado, que deverá ser encaminhado imediatamente ao presidente da Comissão Eleitoral.

§ Primeiro – A Comissão Eleitoral fará análise prévia da solicitação de impugnação e decidirá por sua tramitação ou não. Ao final do prazo mencionado no caput deste artigo, será lavrado Termo de Encerramento do prazo de impugnação, do qual constarão, se houver, os nomes dos impugnantes e respectivos impugnados.

§ Segundo – O Termo de Encerramento do prazo de impugnação será afixado pela Comissão Eleitoral no Quadro Interno de Avisos, existente na sede da Administração do Condomínio Elisa Lake & Beach, até 24 (vinte e quatro) horas seguintes à sua lavratura. Desta forma, as chapas, se já não tiverem tomado conhecimento na própria reunião da Comissão Eleitoral, devem se informar ali sobre as impugnações eventualmente havidas e suas motivações no entendimento da Comissão. As chapas terão prazo até as 17:00 horas do dia 23 de junho de 2025 para apresentar as razões de defesa e/ou candidatos (e sua documentação) em substituição aos impugnados;

§ Terceiro – A Comissão Eleitoral tomará decisão final nos processos de impugnação, bem como nas substituições havidas, até o dia 24/06/2025;

§ Quarto – Em 24 (vinte e quatro) horas após a decisão, ou no dia útil seguinte, a Comissão Eleitoral fará afixar no Quadro Interno de Avisos da Administração o inteiro teor da decisão, para consulta pelas chapas, caso ainda não tenham sido informadas na própria reunião da Comissão Eleitoral;

§ Quinto – Caso o membro substituto do impugnado apresentado pela chapa não atenda aos requisitos previstos nos artigos sétimo e oitavo, e seus parágrafos, para o pleito, a chapa será impugnada;

§ Sexto – No período compreendido entre os dias 17/06/2025 e 19/06/2025, fica obrigada a Administração a franquear, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, o acesso a documentos em que o Condomínio seja parte (tais como contratos com fornecedores, prestadores de serviço, comodatários e contratos de trabalho, processos judiciais em andamento, entre outros), e que estejam em vigor, desde que solicitados por escrito por condômino em dia com suas obrigações condominiais e apenas para vistas, sem direito a copiá-los por qualquer meio. Caso o condômino encontre, em tais documentos, provas que possam embasar seu pedido de impugnação de candidatura(s), deverá citá-lo(s) em seu requerimento de impugnação para que a Comissão Eleitoral solicite cópia do(s) mesmo(s) à Administração. O descumprimento desta norma pelas partes envolvidas ensejará multa à pessoa do Sr. Síndico, e quem mais for responsável, em valores estabelecidos pela Comissão Eleitoral, dentro dos critérios praticados na Convenção Condominial.

Seção IV

Da Divulgação e Da Propaganda

Art. 11 – A divulgação dos candidatos a síndico e das chapas, constando seu nome, a identificação de seus integrantes e o programa de trabalho, será feita em formato idêntico para todas as concorrentes e só poderá ser feita através da Administração, por divulgação no Informativo e através de postagem conjunta com o Edital de Convocação para a AGO, no período próprio, ou seja, apenas entre a inscrição das chapas em 16/06/2025 e a eleição na AGO de 19/07/2025, além dos meios eletrônicos oficiais do Condomínio, como website, redes sociais e outros.

§ Primeiro – A propaganda, entregue impressa à Comissão Eleitoral no ato de inscrição da chapa, deve ser encaminhada em meio eletrônico (arquivos Word ou PDF) à Comissão Eleitoral, através de pen drive ou por e-mail, cujo endereço será fornecido às chapas, que deverá repassá-los à Administração para inclusão no Informativo oficial do Condomínio;

§ Segundo – A propaganda deve ser formatada em duas páginas A5 (148 x 210 mm), com margens de 10 mm.

Art. 12 – Exceto na forma e meio estabelecidos no artigo 11º do presente Regimento, não será permitida a veiculação de nomes de candidatos ou propaganda eleitoral, especialmente aquelas que firam a paz, o sossego e a ordem do condomínio tais como: o uso de carro de som, afixação de faixas e cartazes nas partes comuns e em locais externos, a colocação de correspondências em caixas de correios, exposição de nomes dos candidatos em veículos em geral, websites, e-mails, redes sociais na internet, camisetas, botons e assemelhados, sob pena de advertência e multa, sendo esta aplicada por cada dia de descumprimento, ou mesmo impugnação da chapa em caso de reincidência, obedecendo ao disposto na Seção V.

§ Único – As chapas concorrentes não poderão utilizar os serviços da Administração para fins de cópia de documentos, envio de correspondências ou qualquer tipo de utilização com fins eleitorais, tudo sob pena de advertência e multa, sendo esta aplicada por cada dia de descumprimento, obedecendo ao disposto na Seção V.

Seção V Das Penalidades

Art. 13 – Acontecendo infringência do previsto no artigo anterior, bem como qualquer ato que represente eventual prejuízo aos demais concorrentes, ao Condomínio e a seus Condôminos, independentemente de outras sanções legais que sejam aplicáveis, fica a chapa infratora sujeita a multa de até 2 (duas) taxas condominiais para cada infração, sendo excluída do pleito em caso de reincidência, cabendo recurso da penalidade à Assembleia Condominial.

§ Único – o montante da multa a ser aplicada à chapa infratora será rateado igualmente entre todos os seus integrantes, através de inserção no boleto individual de cobrança da cota condominial ordinária de cada um dos membros;

Art. 14 – A fiscalização do cumprimento das presentes normas ficará sob responsabilidade dos membros da Comissão Eleitoral, devendo o termo de constatação do ato infracional conter: o tipo de infração cometida, a data, hora e local do fato, a designação do infrator, o relatório acerca do fato e a identificação do membro da Comissão que constatou o ato infracional.

§ Primeiro – O auto de infração será submetido à análise da Comissão Eleitoral que prolatará decisão, da qual terá ciência o infrator, e da qual caberá recurso à Assembleia Condominial.

§ Segundo – Ficando comprovado, a qualquer tempo, que integrante(s) da chapa eleita se valeu(eram) de meios ilegais para concorrer ao pleito, com prejuízo aos demais concorrentes e às regras do processo eleitoral, este ato importará na perda do(s) cargo(s) ao(s) integrante(s) que tenha(m) se beneficiado do ilícito, facultado ao(s) infrator(es) a apresentação de recurso à Assembleia Condominial, cabendo ao Condomínio adotar as medidas legais, diante dos eventuais prejuízos que lhe tenham sido causados;

§ Terceiro – A ocorrência de comportamentos inadequados por parte de qualquer Chapa concorrente, a partir da inscrição da chapa e até o momento da posse na Administração, caso eleita, inclusos o dia da votação e o transcorrer da Assembleia Geral Ordinária, que possa prejudicar, desvirtuar, tumultuar, causar insegurança ou ameaçar o próprio pleito ou sua lisura, ensejará a análise em caráter emergencial pela Comissão Eleitoral, podendo esta decidir por punições proporcionais, podendo chegar, de acordo com a gravidade, à exclusão do pleito da Chapa que promoveu a ocorrência e o eventual cancelamento dos votos que tiver obtido.

§ Quarto – A ocorrência de comportamentos inadequados por parte de qualquer Condômino isoladamente no dia da votação ou durante a Assembleia Geral Ordinária, que possa prejudicar, tumultuar, causar insegurança ou ameaçar os cidadãos presentes, o próprio pleito e sua lisura, ensejará a análise em caráter emergencial pela Comissão Eleitoral, podendo esta decidir pela exclusão do Condômino ou mesmo a suspensão da A.G.O..

Seção VI Do Voto, Da Votação e Do Eleitor

Art. 15 – Passado o período de impugnação de candidatura, a Comissão Eleitoral fará o sorteio de ordem das chapas na cédula e/ou na plataforma eletrônica, e que também se prestará à ordem dos discursos de apresentação no dia do pleito, em caso de votação presencial, sendo que para o ato do sorteio deverá ter sido convidado, pelo menos, 1 (um) membro de cada chapa.

§ Primeiro – O sorteio será realizado em sequência à reunião da Comissão Eleitoral que analisará a resposta das chapas aos pedidos de impugnação, no mesmo dia ou posteriormente, com a presença de pelo menos um membro da Comissão Eleitoral, bem como de até dois representantes das chapas concorrentes;

§ Segundo – Sendo as chapas concorrentes conhecedoras deste Regimento e da data do sorteio, será considerado que se abstiveram, por vontade própria, de acompanhá-lo, aquelas que não enviarem representante no dia e hora indicados.

Art. 16 – As eleições serão realizadas através de voto direto e secreto.

§ Primeiro – Excepcionalmente, em caso de chapa única, a Comissão Eleitoral poderá optar pelo voto por aclamação em assembleia presencial.

Art. 17 – É garantido o sistema eleitoral, o sigilo e a inviolabilidade do voto, pelo uso:

- a) De cédula única com o timbre do Condomínio, assinada pelo Presidente da Comissão Eleitoral, contendo todas as chapas registradas;
- b) De cabine indevassável;
- c) Da rubrica dos membros da mesa coletora, em cada cédula;
- d) De urna cujo lacre será rubricado pelo Presidente da Comissão Eleitoral, membros da mesa coletora e fiscais das chapas, assegurando a inviolabilidade do voto.
- e) Em caso de votação virtual ou híbrida, o sistema deverá ser auditável e fornecer relatórios fidedignos, mantendo o sigilo absoluto do voto, mas informando os votantes, lotes, horário do voto e IP do equipamento utilizado para votar.
- f) Em caso de sistema híbrido de votação (virtual e presencial), a Administração do Condomínio deve estabelecer com a Comissão Eleitoral os procedimentos a serem adotados para que não ocorra duplicidade de votos.

Art. 18 – Caso haja votação presencial, a mesa coletora de votos será composta por dois membros da Comissão Eleitoral, sendo 01 (um) presidente e 01 (hum) mesário.

§ Primeiro – A mesa coletora de votos será instalada no Clube do Condomínio;

§ Segundo – As chapas inscritas poderão indicar fiscais, no máximo de 3 (três) para cada uma, que deverão se credenciar junto ao Presidente da Comissão Eleitoral, antes de ser iniciado o processo de votação.

Art. 19 – É considerado eleitor, podendo votar:

- a) Os Condôminos, civilmente maiores de idade (proprietários, promitentes compradores ou cessionários devidamente registrados na Administração do Condomínio), mediante a apresentação de documento identificador oficial com foto;
- b) Os Condôminos que estejam em dia, até junho de 2025, com todas as suas obrigações condominiais (cotas condominiais, multas, acordos judiciais, acordos extrajudiciais, etc.);
- c) Os cônjuges ou conviventes, que mantenham união estável com condôminos, e que tenham reconhecida juridicamente esta sociedade ou apresentem declaração de próprio punho do condômino proprietário, atestando a união estável, com firma reconhecida.

§ Primeiro – É lícito ao eleitor fazer-se representar por procuração, devendo constar do aludido instrumento, além dos demais, o poder especial de votar na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 19 de julho de 2025, ou na Segunda Sessão em 16/08/2025, sendo obrigatório o reconhecimento da firma por autenticidade do outorgante;

§ Segundo – Para que integre o processo eleitoral, e com fins de arquivamento, é obrigatório que o outorgado apresente a original da procuração, sendo-lhe facultada a entrega de cópia, desde que autenticada por serventia cartorária;

§ Terceiro – O condômino poderá retirar na Administração o formulário de procuração, sendo limitada a 03 (três) o número de procurações por cada procurador, na forma do que determinou a AGE de 16/07/2007;

§ Quarto – O Condômino (proprietário, promitente comprador, cessionário), poderá expressar seu voto através de seu cônjuge ou convivente, desde que este comprove tal condição, o que poderá ser feito através de apresentação de documento identificador oficial com foto e certidão de casamento ou qualquer outro meio capaz de provar o vínculo.

§ Quinto – A Administração do Condomínio disponibilizará a consulta à relação nominal por lote dos aptos a votar na AGO quinze dias antes da eleição (ou seja, a partir de 04/07/2025, permanecendo disponível até 11/07/2025), cabendo aos Condôminos interessados em exercer seu direito de voto informarem-se com antecedência sobre sua situação condominial, evitando contratempos e prejuízos por conta de conflitos de informação no dia da Assembleia.

Art. 20 – Iniciado o pleito, se presencial, o eleitor se dirigirá à mesa de votação, será identificado, assinará a folha de votantes, receberá a cédula única rubricada pelo Presidente da AGO, membro da Comissão

Eleitoral, e mesários, dirigir-se-á à cabina indevassável e, após assinalar sua preferência, dobrará a cédula e depositará o voto na urna colocada na mesa receptora.

§ Primeiro – Caso ocorra qualquer imprevisto durante o processo de votação, que prejudique, dificulte ou impeça a manifestação do voto do condômino, este deve procurar de imediato um integrante da Comissão Eleitoral, presente no local, para que a Comissão possa deliberar na hora sobre o assunto em causa.

Art. 21 – Os trabalhos eleitorais serão realizados entre 09:00 (nove) horas e 13:00 (treze) horas.

§ Primeiro – No horário do encerramento da votação, previsto no Edital, serão chamados os eleitores que estiverem no recinto, cujos votos serão tomados regularmente e o encerramento será declarado após a tomada do último voto;

§ Segundo – Esgotado o período de votação, o presidente da mesa coletora lacrará a urna com a aposição de fitas colantes e estas serão rubricadas pelos membros da mesa e fiscais e, no prazo convencional, lavrará a ata de encerramento que será assinada por este e pelo mesário, consignando o seguinte:

- a) Data e horários de início e encerramento da votação;
- b) Total dos condôminos aptos a votar;
- c) Total dos votos;
- d) Resumo dos incidentes que houverem ocorrido.

§ Terceiro – O presidente da mesa coletora enviará ao Presidente da Comissão Eleitoral todo o material utilizado na sessão de votação para que este inicie o procedimento de apuração dos votos;

§ Quarto – Em caso de chapa única, os trabalhos eleitorais poderão ser realizados entre 9:00 (nove) horas e 11:00 (onze) horas, a critério da Comissão Eleitoral.

Seção VII

Da Apuração Dos Votos

Art. 22 – A sessão de apuração será presidida pelo Presidente da Comissão Eleitoral e será instalada imediatamente após o encerramento da votação, conferindo-se o recebimento da ata da mesa coletora e da urna lacrada e assinados.

§ Primeiro – A apuração será realizada no Clube do Condomínio, pela Comissão Eleitoral;

§ Segundo – Será permitida a presença de 3 (três) fiscais para cada chapa que concorrer ao pleito, obedecendo às condições deste Regimento Eleitoral.

Art. 23 – Proceder-se-á a apuração da seguinte forma:

- a) Será lida a ata relativa ao processo de votação;
- b) A urna será aberta para contagem das cédulas de votação;
- c) Conferidas as cédulas da urna o Presidente da Comissão Eleitoral verificará se o número destas coincide com o número de condôminos que votaram.
- d) Serão contados os votos destinados a cada chapa concorrente.
- e) Os votos deverão ser assinalados dentro do espaço próprio de cada chapa.

Art. 24 – Será declarada eleita a chapa que obtiver a maioria simples dos votos válidos, cujas cédulas preencham os requisitos do artigo 17, letra “a”, deste Regulamento;

Art. 25 – Caso ocorra empate de votos será declarada eleita a chapa encabeçada pelo candidato a Síndico, na seguinte ordem de critérios de desempate:

- a) 1º - em favor do candidato a Síndico que tenha o maior tempo de residência no Condomínio;
- b) 2º - em favor do candidato a síndico que possua faixa etária mais elevada;
- c) 3º - sorteio.

Art. 26 – Terminada a apuração, o Presidente da Comissão Eleitoral proclamará eleita a chapa vencedora, fazendo lavrar a ata de encerramento dos trabalhos.

§ Único – A homologação do resultado final, no entanto, ocorrerá ao final da A.G.O..

Seção VIII

Das Nulidades

Art. 27 – O voto será considerado nulo nas cédulas onde:

- a) Houver mais de uma chapa assinalada;
- b) Houver qualquer rasura ou sinalização que destoe da solicitada na cédula;
- c) Houver divulgação de seu teor por parte do eleitor no momento do voto.

Art. 28 – Será anulada a eleição quando o número de cédulas na urna for maior que o número de votantes ou se comprovada a ocorrência de quaisquer atos eivados de vícios ou fraudes que comprometam sua legitimidade.

Seção IX Da Proclamação e Posse

Art. 29 – Ao final da A.G.O., será proclamada eleita a chapa mais votada, na forma dos artigos 24, 25 e 26, em não havendo nenhum fato subsequente que leve a Comissão Eleitoral a outro entendimento;

Art. 30 – Os eleitos tomarão posse no dia 01 de setembro de 2025;

§ Único – Presidirá a solenidade de posse dos eleitos o Presidente da Comissão Eleitoral ou, em caso de ausência, outro membro da Comissão Eleitoral.

Art. 31 – Os eleitos deverão participar de reuniões para a transição das administrações, devendo os administradores atuais facultarem acesso irrestrito às informações necessárias para tal, bem como prestar explicações sobre os diversos aspectos acerca da Administração do Condomínio (tais como Administrativos, Financeiros, Contábeis e Jurídicos, por exemplo).

Seção X Das Disposições Gerais

Art. 32 – Não será permitida a ingestão de bebidas alcoólicas nos locais de votação e apuração, devendo ser tomadas as medidas suficientes para coibir possíveis abusos ou, se for o caso, retirar o infrator do recinto.

Art. 33 – A Comissão Eleitoral requisitará previamente à Administração do Condomínio o quantitativo de funcionários que entender necessário ao bom desenvolvimento dos trabalhos do pleito eletivo.

Art. 34 – São peças essenciais ao Processo Eleitoral:

- a) Edital de convocação;
- b) Relação das chapas com os candidatos inscritos;
- c) Cópia dos requerimentos dos registros de chapas dos candidatos e demais documentos;
- d) Relação dos eleitores (condôminos e procuradores);
- e) Expediente relativo à composição da mesa eleitoral;
- f) Lista dos votantes;
- g) Atas dos trabalhos eleitorais;
- h) Exemplar da cédula única;
- i) Impugnações;
- j) Recursos e defesas;
- k) Resultado da eleição;
- l) Recurso interposto à Assembleia Geral Extraordinária, se houver, bem como a decisão;
- m) Cópia da Ata de posse.

§ Único – O processo relativo ao pleito eleitoral, contendo os documentos acima mencionados, mais a cópia da ata de eleição e posse, deverá ficar arquivado na administração do condomínio, por um período não inferior a 5 (cinco) anos, podendo ser consultada por qualquer condômino, contanto que protocole na Administração requerimento escrito, endereçado ao sr. Síndico, com antecedência de 03 (três) dias úteis da data que deseja ter vista.

Art. 35 – Todo e qualquer requerimento que diga respeito ao pleito eleitoral deverá ser entregue e protocolado na Administração do Condomínio que, posteriormente, os encaminhará à Comissão Eleitoral, não sendo, sob nenhuma hipótese, recebido pessoalmente por integrantes da Comissão, quer estejam os mesmos em suas unidades residenciais ou partes comuns.

Art. 36 – A Comissão Eleitoral poderá solicitar os comprovantes devidamente pagos das cotas condominiais, para efeito de votos, elegibilidade e impugnação.

Art. 37 – Utilizar-se-á, subsidiariamente, onde couber, a Legislação Eleitoral vigente no País, a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Convenção Condominial e o Regulamento Interno do Condomínio.

Art. 38 – São parte integrante do Regimento Eleitoral: o Calendário de prazos, modelo de procuração, modelo de auto de infração e modelo de crachá dos fiscais.

Art. 39 – Interrompem-se os poderes desta Comissão Eleitoral 2022 com a posse dos eleitos e respectiva ata, salvo situações excepcionais que lhe exijam a continuidade dos trabalhos, como por exemplo o previsto no § Terceiro do Art. 2º.

Art. 40 – Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Eleitoral preferencialmente no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, após serem levados ao conhecimento da mesma.

Art. 41 – O presente Regimento Eleitoral foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária ocorrida no dia 24 de maio de 2025, vigendo a partir de tal data, revogando-se todas as disposições em contrário.

Maricá, RJ, 24 de maio de 2025.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 24/05/2025

CALENDÁRIO-RESUMO E PRAZOS DO REGIMENTO ELEITORAL

1. Eleição da Comissão Eleitoral: AGE, em 26/04/2025;
2. Aprovação do Regimento Eleitoral: AGE, em 24/05/2025;
3. Inscrição de chapas: dia 16/06/2025, às 19:00h, na Administração do Condomínio, em requerimento endereçado ao Presidente da Comissão Eleitoral [Obs.: haverá uma tolerância máxima de 30 (trinta) minutos no horário estabelecido];
4. Reunião da Comissão Eleitoral para validação ou não das candidaturas: 16/06/2025, imediatamente após a inscrição das chapas (19h30);
5. Impugnação de candidaturas: até 20/06/2025, às 14h;
6. Substituição de membro de chapa, por impugnação: até as 17:00h de 23/06/2025;
7. Decisão final da Comissão Eleitoral sobre impugnação e/ou substituição de candidaturas: até 24/06/2025;
8. Substituição de candidatos por razão de força maior: até 03/07/2025, às 17h.
9. Edital de Convocação da AGO: até 09/07/2025;

10. Sorteio da ordem das chapas na cédula e do discurso na AGO, em caso presencial: entre 23/06/2025 e 07/07/2022;
11. Início da AGO/Eleição: 19/07/2025;
12. Horário da eleição: 09:00h às 13:00h. Se houver apenas uma chapa concorrente, o horário pode ser reduzido para de 09:00h às 11:00h.
13. Apuração: após o encerramento da votação;
14. Prosseguimento da AGO, para debate dos demais assuntos obrigatórios, e homologação dos eleitos: 16/08/2025.
15. Recursos à AGE: no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas da divulgação das decisões, sem efeito suspensivo sobre o desenvolvimento do processo eleitoral.
16. Posse efetiva dos eleitos: no dia 01 de setembro de 2025;
17. Arquivamento de documentos relativos à eleição: até 30/07/2030.

COMISSÃO ELEITORAL 2025:

Newton Barra (564-A)

José Renato Oliveira (499)

Hugo Corrêa (230/539)

Vera Lúcia Boix (009)