Condomínio Parque Saint Germain

ESTATUTO ELEITORAL INTERNO

Disciplina e regulamenta o processo eleitoral interno do Condomínio Parque Saint Germain para composição de sua administração composta pelo síndico e demais conselheiros e dá outras providências.

A comissão eleitoral própria abaixo subscrita, formada em assembleia, realizada no dia 21 de abril de 2012, no uso de suas atribuições legais resolve.

SEÇÃO I
DO CALENDÁRIO ELEITORAL E SUA PERIODICIDADE

Art. 1º – O processo eleitoral para composição da administração interna condominial para os cargos de Síndico e dos respectivos Conselheiros Fiscais /Consultivos fica sujeito ao seguinte calendário:

I – Os candidatos serão eleitos para permanência no respectivo cargo por um período de um ano, conforme Cláusula 19ª da Convenção do Condomínio.

II – Não existe limite para a recondução ao mesmo cargo ou qualquer impedimento à migração sucessiva eleitoral em cargos distintos dentro da estruturação interna administrativa.

III – As eleições realizar-se-ão periodicamente a cada ano, sendo que, o pleito eleitoral acontecerá, na segunda quinzena do mês de abril do respectivo ano eletivo.

IV – O síndico será responsável pela publicação da chamada eleitoral no dia primeiro de abril ou primeiro dia útil seguinte aos interessados em se candidatarem a uma das vagas, para que estes possam proceder à respectiva candidatura através do cadastramento eleitoral.

V – O prazo para o referido cadastro se dará até o dia cinco (5) do mesmo mês de abril. Caso este se dê em dia não útil, fica o prazo prorrogado ao primeiro dia útil seguinte.

VI – Até o dia dez (10) do mês de abril referido ou no primeiro dia útil seguinte, o síndico publicará a lista dos candidatos aos respectivos cargos por no máximo cinco dias, bem como reafirmará o dia exato do pleito eletivo.

SEÇÃO II
DO CADASTRAMENTO ELEITORAL OBRIGATÓRIO

Art. 2º - Nenhum candidato será eleito sem antes proceder ao devido cadastramento eleitoral, nos seguintes termos:

I – Os candidatos aos cargos de direção deverão comprovar a aptidão para se candidatarem aos cargos pleiteados através da apresentação no escritório do condomínio de cópia dos documentos pessoais de identidade, CPF, bem como apresentar certidão negativa de débito junto ao condomínio.

a – Comprovação de propriedade imobiliária condominial, nos termos do § 1º deste artigo, bem como preencherem ficha própria de candidatura. Em caso de candidatura do cônjuge do proprietário, deverá comprovar, através da juntada da certidão de casamento, ou comprovação da união estável, seja via cartório ou judicial.

b – Caso o pretenso candidato não seja o proprietário do imóvel, deverá apresentar comprovação de contrato regular de aluguel registrado em cartório, bem como preencherem ficha própria de candidatura.

§1º - A prova da propriedade se faz:

I – Em vida, pela apresentação do registro imobiliário respectivo ou pelo pré-contrato de compra e venda realizado com a construtora responsável em nome do candidato.

II – Pelo evento "*causa mortis*", pela apresentação da sentença, formal, ou certidão de partilha, ou contrato de cessão de direitos hereditários devidamente registrado no cartório próprio.

a – Não concorrerá ao pleito o candidato que deixar de comprovar qualquer dos requisitos apontados nessa seção.

b – Toda candidatura será individual, restando vedada indicação de substitutos ou chapas.

SEÇÃO III
DO PROCESSO ELEITORAL

Art. 3º – O pleito eletivo periódico se dará em forma de assembleia geral ordinária.

Art. 4º – É obrigatória a instalação de mesa receptora no dia e horário marcados para o pleito, no salão de festas do condomínio ou em qualquer outro local indicado previamente, sendo esta, responsável pelos trabalhos de registro em ata, coleta e contagem dos votos.

Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização

Art. 5º – A mesa será composta por um presidente e no máximo dois auxiliares, eleitos ou escolhidos dentre os moradores participantes da reunião.

Art. 6º – É vedado a qualquer dos membros da administração atual e por qualquer dos candidatos ao novo pleito, participar junto à composição da mesa receptora de votos.

Art. 7º - O condomínio disponibilizará, no momento do pleito, lista de moradores adimplentes, evitando assim, o voto por parte daqueles que se encontram na condição de inadimplentes.

I – Para efeito da comprovação tratado no artigo anterior, serão aceitos demonstrativos de pagamento de débitos junto ao condomínio, devidamente autenticados. Ficam vedados, para efeito desse artigo, agendamentos de pagamentos bem como comprovantes de depósitos por envelope.

Art. 8º – O eleitor proprietário pode votar mais de uma vez, desde que comprove possuir mais de uma unidade. O número máximo de votos corresponderá exatamente ao número de unidades tidas em nome próprio.

Art. 9º – Aos atuais administradores e candidatos também são permitidos o direito ao voto.

Art. 10 – O proprietário ausente no dia do pleito pode votar por procuração com poderes especiais, desde que o instrumento traga firma reconhecida em cartório, validando o nome do mesmo. Fica proibida qualquer outra forma de manifestação do voto.

§ 1º O inquilino pode votar em Assembleias, se o proprietário não comparecer, de acordo com o artigo 24 da Lei dos Condomínios. (*Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas).*

§ 2º – O morador (inquilino) somente poderá votar em Assembleias, se o proprietário não comparecer, e comprovar a condição de locatário através da apresentação do contrato de locação devidamente registrado no cartório competente.

§ 3º - É vedado sob qualquer hipótese o morador que não seja proprietário votar em assuntos que envolvam despesas extraordinárias.

Art. 11 – O ato de inscrição a qualquer cargo é ato personalíssimo e não comporta representação de qualquer natureza.

Art. 12 – O número de membros do conselho administrativo corresponde a:

I – Um membro para síndico.

a - Compete ao síndico:

Ao síndico compete: representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão; cumprir e fazer cumprira lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações das assembléias; ordenar reparos urgentes, ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do residencial, mediante aprovação da assembléia, que deverá ser convocada imediatamente; executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas pela assembléia; convocar as assembléias gerais ordinárias, nas épocas próprias, e as extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentalmente, por um grupo de, no mínimo, um quarto dos condôminos; prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; afixar na portaria, no quadro geral de avisos do residencial o extrato da conta bancária do condomínio; manter no mesmo quadro do residencial cópia de todas as notas fiscais relativas às despesas do condomínio, bem como de todos os contratos firmados pelo mesmo; prestar contas de sua gestão à Assembléia Geral, acompanhadas de documentação respectiva e oferecer propostas de orçamento para o período administrativo seguinte; manter a escrituração do Livro caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado ; cobrar, inclusive em juízo, as quotas mensais do condomínio, as quotas extras que couberem, em rateio, aos condôminos, nas despesas extraordinárias do Residencial, aprovadas pela assembléia, bem como as multas por infração de disposições legais desta convenção; comunicar à assembléia as citações que receber; procurar, por meios persuasórios, dirimir divergências entre os condôminos; entregar ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences do condomínio, em seu poder; movimentar a conta bancária do condomínio, suas despesas e aplicações, emissão e assinatura dos cheques do condomínio, em conjunto com um dos três membros do conselho Fiscal.

II – Três membros para o conselho fiscal/consultivo e três suplentes:

a – O conselheiro fiscal/consultivo será eleito na mesma assembleia que o síndico, possuindo mandato de igual prazo, e gozará de isenção do pagamento das taxas de condomínio.

b – O Conselheiro suplente somente gozará da isenção de pagamento do condomínio quando, em substituição ao conselheiro titular, ocupar o cargo por período superior a 01 (mês) ininterrupto.

c – Aquele conselheiro que se fizer substituir por período superior a 01 (mês) terá o benefício de isenção da taxa de condomínio suspensa enquanto durar o afastamento.

d - Compete ao conselho fiscal/consultivo:

Fiscalizar atividades do administrador ou síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; analisar e aprovar as despesas mensais do residencial para emissão do condomínio do mês correspondente; comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada as irregularidades havidas na gestão do condomínio; dar parecer sobre as contas do síndico ou administrador, bem como sobre a proposta de orçamento ao exercício subsequente, informando a assembleia geral; abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa; prestar assistência ao síndico, quando consultado sobre assuntos de interesse do condomínio, assessorá-lo na solução de todos os problemas que digam respeito ao condomínio; orientar sobre melhor utilização das áreas comuns do

condomínio; comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada as irregularidades havidas na gestão do condomínio; prestar assistência ao síndico, quando consultado sobre assuntos de interesse do condomínio.

e - De acordo com o novo Código Civil Brasileiro:

> Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.
>
> Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

§1º - A eleição observará o sistema majoritário simples, onde cada candidato será eleito por maioria de votos em cada situação.

§2º - Em caso de empate, restará eleito o candidato com maior faixa etária. Permanecendo o empate, restará eleito o candidato que comprovar propriedade ou locação por data de longo tempo no Condomínio.

Art. 13 – Restam eleitos automaticamente como suplentes:

I – No caso do conselho fiscal/consultivo, as respectivas suplências obedecerão a ordem decrescente de votos até o limite de três.

§1º - O conselho não funcionará com menos de dois de seus membros efetivos. Em caso de vacância, serão observadas as seguintes regras:

a) Para preenchimento de uma única vaga no conselho fiscal/consultivo e por critério do síndico, poderá este, aguardar nova realização de assembleia ordinária periódica eletiva desde que, não reste mais de noventa dias para a referida assembleia, contando-se o prazo a partir da própria vacância.

b) Para preenchimento de dois ou mais membros do conselho fiscal/consultivo, será obrigatória a convocação de Assembleia Geral Extraordinária para preenchimento dos referidos cargos vagos, caso não haja suplentes que tenham sido eleitos na Assembleia Ordinária.

c) As regras ora estabelecidas neste parágrafo, observarão o disposto no art. 7º, parágrafos terceiro e quarto da convenção deste condomínio.

II – A suplência ao cargo de síndico ocorrerá de acordo com as seguintes regras:

a) Em caso de impedimentos eventuais e temporários, a devida substituição necessária enquanto durar o efetivo impedimento, ocorrerá conforme art. 23 da Convenção de Condomínio por um dos membros do conselho fiscal/consultivo. Em não havendo a referida escolha de que trata o art. 23 da Convenção de Condomínio, o critério observado será a faixa etária decrescente dos membros referidos.

b) Em caso de vacância definitiva, o substituto do síndico, conforme alínea anterior convocará Assembleia Geral Extraordinária com a finalidade de nova eleição do síndico, respeitando exclusivamente os prazos fixados no art. 7º, parágrafos terceiro e quarto da convenção própria. Neste caso, o novo síndico - eleito extraordinariamente - terá mandato correspondente ao tempo restante para o encerramento do exercício em vigor.

Art. 14 – A posse a qualquer dos cargos bem como os respectivos suplentes, acontecerá imediatamente após a publicação dos respectivos resultados pelo presidente da mesa receptora.

a) A administração que estiver no final do mandato terá prorrogada as responsabilidades financeiras pelo prazo de 30 (trinta) dias a contar da Assembleia que eleger novos conselheiros e sindico, com o fim único e exclusivo para que seja efetuada a transição para nova Diretoria eleita.

SEÇAO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15 – Caso não existam candidatos suficientes para preencherem todos os cargos oferecidos, fica automaticamente remarcada nova eleição somente quanto ao cargo restante, para o mês imediatamente posterior, observando neste caso, todos os prazos e regras de inscrição e cadastramento bem como demais procedimentos eletivos já descritos.

Art. 16 - É vedada a candidatura pessoal a mais de um cargo por pleito.

Art. 17 - Em caso de conduta inapropriada ao cargo ou descumprimento de qualquer dos normativos aplicáveis ao cargo, desenvolvida por qualquer dos conselheiros, o síndico, mediante manifesto próprio, convocará os demais membros do conselho fiscal/consultivo para, em votação própria, registrada em Ata, decidirem sobre a permanência no cargo ou não do agente faltoso, ressalvado o direito de defesa.

I – Caso a conduta imprópria se dê por parte do síndico, qualquer membro do conselho poderá, mediante manifesto próprio, convocar os demais membros deste conselho fiscal/consultivo para, em votação própria, registrada em Ata, decidirem sobre a convocação ou não de Assembleia Extraordinária visando a permanência ou não do síndico no cargo, ressalvado o direito de defesa.

§1º - Neste caso, o resultado da assembleia deverá ser consignado em Ata, registrada em cartório para, assim, ser publicada ao condomínio.

Art. 18 – A comissão eleitoral integrante da Mesa Receptora Eleitoral pode exigir documento de identificação do eleitor.

Art. 19 – Todo e qualquer morador proprietário ou aquele que comprovar mediante contrato formal de aluguel poderá, no prazo de três dias corridos, após o pleito eletivo, através de recurso de impugnação ao mandato eletivo, ingressar com procedimento administrativo contra qualquer candidato eleito, manifestando de maneira comprobatória, suas razões de fato e de direito.

I – O requerimento deve ser encaminhado a todos os membros da nova administração para apreciação e julgamento conjunto.

II – Fica vedada a participação da parte que se encontra "*sub judice*", no seu próprio julgamento. Fica, também, facultado ao agente impugnado, o direito de defesa no mesmo prazo, contados a partir da notificação pessoal.

III – Para efeito de contagem dos prazos acima referidos, excluem-se o dia da publicação nos quadros de avisos dos blocos e das portarias ou do recebimento da notificação ao impugnado, iniciando-se a contagem dos prazos no primeiro dia útil seguinte aos referidos atos.

Art. 20 – A comissão eleitoral integrante da mesa receptora eleitoral será desfeita com a proclamação dos respectivos eleitos e posterior posse dos mesmos.

Art. 21 – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 22 – Este estatuto entrará em vigor por votação própria marcada para este fim e será de observância obrigatória nas eleições a serem realizadas neste condomínio.

Montes Claros, 7 de julho de 2012.

Registre-se, publique-se e divulgue-se.

Comissão Eleitoral Responsável:

Cristina Andrade Sampaio

Jairo Aparecido Pupo

Suzete Figueiredo de Castro

Selo de Fiscalização