



Número: **0722442-93.2023.8.07.0016**

Classe: **PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Órgão julgador: **1º Juizado Especial Cível de Brasília**

Última distribuição : **26/04/2023**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Direitos / Deveres do Condômino**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
<b>ADRIANA CRISTINA DE MORAES SILVA (REQUERENTE)</b>	
	<b>BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI (ADVOGADO) JULIA PAURO OLIVEIRA (ADVOGADO) GABRIEL ESTEVAM BOTELHO CARDOSO (ADVOGADO) RENAN PALHARES TORREAO BRAZ (ADVOGADO)</b>
<b>ARISTON PEREIRA DA TRINDADE (REQUERENTE)</b>	
	<b>JULIA PAURO OLIVEIRA (ADVOGADO) GABRIEL ESTEVAM BOTELHO CARDOSO (ADVOGADO) BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI (ADVOGADO) RENAN PALHARES TORREAO BRAZ (ADVOGADO)</b>
<b>BRUNO PONTES DA SILVA ALVES (REQUERENTE)</b>	
	<b>JULIA PAURO OLIVEIRA (ADVOGADO) GABRIEL ESTEVAM BOTELHO CARDOSO (ADVOGADO) BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI (ADVOGADO) RENAN PALHARES TORREAO BRAZ (ADVOGADO)</b>
<b>JOAO BOSCO DE OLIVEIRA (REQUERENTE)</b>	
	<b>JULIA PAURO OLIVEIRA (ADVOGADO) GABRIEL ESTEVAM BOTELHO CARDOSO (ADVOGADO) BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI (ADVOGADO) RENAN PALHARES TORREAO BRAZ (ADVOGADO)</b>
<b>JOAO LOPES RECIO NETO (REQUERENTE)</b>	
	<b>JULIA PAURO OLIVEIRA (ADVOGADO) BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI (ADVOGADO) GABRIEL ESTEVAM BOTELHO CARDOSO (ADVOGADO) RENAN PALHARES TORREAO BRAZ (ADVOGADO)</b>
<b>LUCELENE LEICIA GUEDES DOS REIS (REQUERENTE)</b>	
	<b>BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI (ADVOGADO) JULIA PAURO OLIVEIRA (ADVOGADO) GABRIEL ESTEVAM BOTELHO CARDOSO (ADVOGADO) RENAN PALHARES TORREAO BRAZ (ADVOGADO)</b>
<b>REGINALDO SOUZA ANDRADE (REQUERENTE)</b>	
	<b>JULIA PAURO OLIVEIRA (ADVOGADO) GABRIEL ESTEVAM BOTELHO CARDOSO (ADVOGADO) BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI (ADVOGADO) RENAN PALHARES TORREAO BRAZ (ADVOGADO)</b>
<b>CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA (REU)</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
156756478	26/04/2023 17:27	<a href="#">Petição Inicial</a>	Petição Inicial
156756481	26/04/2023 17:27	<a href="#">Adriana Cristina M Silva - Documentacao</a>	Procuração/Substabelecimento
156756483	26/04/2023 17:27	<a href="#">Ariston Pereira da Trindade - Documentacao</a>	Procuração/Substabelecimento
156756484	26/04/2023 17:27	<a href="#">Bruno Pontes da Silva ALves - Documentacao</a>	Procuração/Substabelecimento
156756485	26/04/2023 17:27	<a href="#">Joao Bosco de Oliveira - Documentacao</a>	Procuração/Substabelecimento
156756486	26/04/2023 17:27	<a href="#">Joao Lopes Recio Neto - Documentacao</a>	Procuração/Substabelecimento
156756487	26/04/2023 17:27	<a href="#">Lucelene Leicia Guedes Nunes - Documentacao</a>	Procuração/Substabelecimento
156756489	26/04/2023 17:27	<a href="#">Reginaldo Souza Andrade - documentacao</a>	Procuração/Substabelecimento
156756490	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 2 - Convencao do Condominio</a>	Documento de Comprovação
156756491	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 3 - Edital de Convocacao eleicoes</a>	Documento de Comprovação
156756492	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 4 - Membros Comissao Eleitoral e chapas</a>	Documento de Comprovação
156756493	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 5 - ATA 1 de 04.03.23</a>	Documento de Comprovação
156756494	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 6 - ATA 2 de 09.03.23</a>	Documento de Comprovação
156760595	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 7 - ATA 3 de 11.03.23</a>	Documento de Comprovação
156760596	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 8 - ATA 4 de 15.03.23</a>	Documento de Comprovação
156760598	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 9 - ATA 5 de 16.03.23</a>	Documento de Comprovação
156760599	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 10 - ATA 6 de 04.04.23</a>	Documento de Comprovação
156760600	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 11 - Video reuniao da Comissao Eleitoral</a>	Documento de Comprovação
156760601	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 12 - Declaracao do Condominio para Caroline</a>	Documento de Comprovação
156760603	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 13 - Certidao JUCEMG</a>	Documento de Comprovação
156760606	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 13 - Documentos pessoa juridica</a>	Documento de Comprovação
156760607	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 14 - Requerimento de apresentacao de documento</a>	Documento de Comprovação
156760608	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 15 - RESPOSTA DA CE AO VÍDEO DO RENOVA ESTÂNCIA 19042023</a>	Documento de Comprovação
156760610	26/04/2023 17:27	<a href="#">Doc. 16 - PRESTACAO DE CONTAS DO ANO DE 2022</a>	Documento de Comprovação
156760614	26/04/2023 17:27	<a href="#">Certidão</a>	Certidão



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE  
BRASÍLIA/DF**

Eleições condominiais. Desrespeito aos critérios de elegibilidade previstos na Convenção. Violação ao princípio da isonomia entre condôminos. Ilegalidade.

**TUTELA DE URGÊNCIA: Perecimento do direito em 29/04/2023**

**ADRIANA CRISTINA DE MORAIS SILVA**, brasileira, portadora do RG n. 2756013 SESP/DF, inscrita no CPF sob o n. 876.316.606-20, residente e domiciliada no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 03, conjunto 07, casa 25, Brasília/DF, CEP 71680-389, e-mail: [drysa1603726@gmail.com](mailto:drysa1603726@gmail.com); **ARISTON PEREIRA DA TRINDADE**, brasileiro, portador do RG n. 1340912 SSP/DF, inscrito no CPF sob o n 552.722.231-87, residente e domiciliado no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 02, conjunto 02, casa 20, Brasília/DF, CEP 71680-389, e-mail: [ariston.trindade@gmail.com](mailto:ariston.trindade@gmail.com); **BRUNO PONTES DA SILVA ALVES**, brasileiro, solteiro, iluminador, portador do RG n. 3161571 SESP/DF, inscrito no CPF sob o n. 058.454.331-00, residente e domiciliado no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 02, conjunto 07, casa 28, Brasília/DF, CEP 71680-389, e-mail: [brupotec@gmail.com](mailto:brupotec@gmail.com); **JOÃO BOSCO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, portador do RG n. 401729 SSP/DF, inscrito no CPF sob o n. 145.029171-68, residente e domiciliado no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 03, conjunto 07, casa 16, Brasília/DF, CEP 71680-389, e-mail: [boscokcido@gmail.com](mailto:boscokcido@gmail.com); **JOAO LOPES ROCIO NETO**, brasileiro, portador do RG n. 2651404 SSP/DF, inscrito no CPF sob o n. 991.470.847-15, residente e domiciliado no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 01, conjunto 11, casa 22, Brasília/DF, CEP 71680-389, e-mail: [joaorecioneto@gmail.com](mailto:joaorecioneto@gmail.com); **LUCELENE LEICIA GUEDES NUNES DOS REIS**, brasileira,

Brasília  
SHIS QI 05 Chácara 98 Lago Sul  
Brasília - DF 71600-640  
t. +55 61 3201 3990

São Paulo  
Al. Min. Rocha Azevedo 38 Conj. 701,  
Çiragan Office, São Paulo - SP 01410-000  
t. +55 11 3892 6980

KSM





casada, portadora do RG n. 3.810.658 SSP/DF, inscrita no CPF sob o n. 070.634.046-95, residente e domiciliada no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 01, conjunto 03, casa 11, Brasília/DF, CEP 71680-389, e-mail: [luceleneguedes28@gmail.com](mailto:luceleneguedes28@gmail.com); **REGINALDO SOUZA ANDRADE**, brasileiro, casado, portador do RG n. 1180216 SSP/DF, inscrito no CPF sob o n. 416.875.821-49, residente e domiciliado no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 05, conjunto 01, casa 06, Brasília/DF, CEP 71680-389, e-mail: [regis.andradebsb@hotmail.com](mailto:regis.andradebsb@hotmail.com); vêm, por seus advogados (doc.1), propor a presente

## AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER

### com pedido de tutela de urgência

em desfavor de **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA**, sociedade civil sem fins lucrativos, inscrito no CNPJ sob o nº 73.978.900/0001-81, com sede na Rodovia DF 01, Km 1,5 Estrada do Contorno, Brasília – DF, CEP 71.680-389, representado por sua síndica Lucimar Maciel Belo, brasileira, casada, inscrita no CPF de nº: 981.114.931-34, e no RG de nº: 2.153.430, SSP DF, domiciliada nesta capital, pelas razões de fato e de direito a seguir delineadas.

### I – DOS FATOS

O Réu é um condomínio (ainda irregular) constituído por 1.973 unidades imobiliárias, que ocupa uma área de terras de 225,313 ha, conforme consta no art. 2º da sua Convenção (doc. 2).

No dia 27/1/2023, foi publicado Edital de convocação para 7ª Assembleia Geral Especial do Condomínio Estância Quintas da Alvorada (AGE 01/2023), designada para o dia **29/04/2023**, às 9:00 horas em primeira chamada e as 9:30 horas em segunda e última chamada, para eleição dos órgãos gestores do Condomínio Réu para o biênio 2023/2025 (doc. 3).

Em atenção ao Edital e à Convenção do Condomínio, os interessados em concorrer às eleições apresentaram requerimento de registro de suas chapas na Administração do Condomínio, acompanhado dos documentos previstos no art. 116 da Convenção.







Nos termos do art. 118, o requerimento de registro confere a cada chapa o direito de indicar o nome de 2 (dois) condôminos, não candidatos, para integrarem, como seus representantes, a Comissão Diretora do Processo Eleitoral (Comissão Eleitoral).

Todos os Autores foram indicados por chapas regularmente inscritas e integram a Comissão Diretora do Processo Eleitoral das eleições designadas para o dia 29/4/2023 (doc. 4)

Entre as atribuições da Comissão Diretora do Processo Eleitoral está a aprovação do registro das chapas e o julgamento de eventuais impugnações e recursos, além de organizar todos os documentos do processo eleitoral:

Art. 120. Compete à Comissão Diretora do Processo Eleitoral:

I – aprovar o registro de chapas;

II – receber e julgar eventuais impugnações e recursos;

(...)

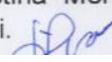
Art. 121. A Comissão Diretora do Processo Eleitoral ficará incumbida de organizar todos os documentos do processo eleitoral.

De acordo com os arts. 125 e 126 da Convenção, cabe ao Síndico divulgar as chapas inscritas e o nome completo dos seus integrantes, momento em que se inicia o prazo de 10 (dez) dias para os condôminos apresentarem impugnação, que “só poderá versar obre as causas de inelegibilidade previstas na legislação e nesta Convenção”.

As chapas inscritas foram divulgadas no dia 28/2/2023 (doc. 4).

A Comissão Eleitoral iniciou a análise dos documentos apresentados pelas chapas inscritas no dia 9/3/2023, “de acordo com os critérios estabelecidos na Convenção” (doc. 6).

Conforme consta na Ata de reunião da Comissão Eleitoral do dia 09/03/2023, foram analisados 3 (três) envelopes (chapas Vitória, Fiscaliza Estância e Renova):

então, repassada aos presentes para assinatura. Passada esta etapa, o Presidente anunciou que o encerramento da reunião se daria às 22h00 e, em seguida, **apresentou os envelopes das chapas lacrados dando início à análise dos documentos de registros das chapas de acordo com os critérios estabelecidos na Convenção**. Foram analisados 03 (três) envelopes: chapa Vitória, chapa Fiscaliza Estância e chapa Renova, a reunião. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, Secretária da Comissão, o digitei. 





Apenas em 11/3/2023, a Comissão Eleitoral decidiu solicitar à Administração do Condomínio Réu os documentos necessários para verificar o preenchimento dos requisitos de elegibilidade dos candidatos, mesma data em que lavrou Termo de encerramento dos pedidos de impugnação (doc. 7):

tendo em vista que o processo eleitoral deve ser reiniciado caso existam vícios insanáveis impedindo que alguma CPO seja homologada. Decidiu-se solicitar que a administração forneça as informações a seguir: Comprovação de que os candidatos de todas as chapas são condôminos adimplentes nos termos dos artigos 111 e 116 e a apresentação de lista contendo o nome do proprietário e unidade dos membros das chapas participantes da eleição para conferência de titulação. Foi lavrado o Termo de encerramento dos pedidos de impugnação e lido pelo Presidente. Sem mais, a reunião foi encerrada. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, digitei o presente termo.

Brasília, 11 de março de 2023.

Portanto, ao final do prazo de 10 (dez) dias, a única informação que os condôminos possuíam sobre os candidatos era o seu nome completo, não possuindo efetivamente elementos para constatar ou não o preenchimento dos requisitos de elegibilidade da Convenção:

Art. 111. São elegíveis os Condôminos pessoas físicas que até o registro da chapa sejam proprietários ou possuidores de imóveis no Condomínio, quites com suas obrigações, devidamente habilitados, e que não incorram em qualquer das causas de impedimento expressas na legislação e nesta Convenção.

Art. 116. O requerimento de registro de chapas deverá ser formulado em duas vias e conterá, obrigatoriamente:

(...)





**Parágrafo único.** Os candidatos não poderão concorrer simultaneamente em duas ou mais chapas.

**Art. 117.** Estão impedidos de participar do pleito aqueles considerados civil ou penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória transitada em julgado, falência, insolvência, execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes), os inadimplentes com o Condomínio ou com este esteja em litígio. –

**Parágrafo único.** Não é inelegível o candidato que tenha sido condenado, por decisão judicial irrecorrível, desde que o fato imputado tenha sido praticado em defesa dos interesses do Condomínio.

Em 16/3/2023, foi finalizada a análise da documentação de todas as chapas inscritas no processo eleitoral. Foi concedido o prazo de 10 (dez) dias para os candidatos apresentarem suas justificativas sobre eventuais questionamentos apresentados pela Comissão Eleitoral e/ou documentos complementares (doc. 9):

Sem nenhuma ocorrência, os conteúdos de todos os envelopes restantes foram analisados. Em seguida, foi discutido o prazo que seria dado aos candidatos para apresentarem suas justificativas e/ou documentos complementares, sendo decidido por unanimidade que o prazo seria de 10 dias, contados a partir da notificação. Sem mais, a reunião foi encerrada. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, digitei o presente termo.

Brasília, 16 de março de 2023.

Em 4/4/2023, a Comissão Eleitoral se reuniu para análise das justificativas e documentos complementares apresentados pelos candidatos e homologação ou indeferimento das chapas (doc. 10).

Depreende-se da Ata de reunião do dia 4/4/2023, que diversas chapas foram indeferidas pela Comissão Eleitoral, por não terem sido preenchidos os requisitos de elegibilidade previstos na Convenção.





Observa-se também que algumas chapas requereram a substituição de candidatos antes da homologação, em conformidade com o disposto no art. 132 da Convenção:

Art. 132. É vedada a substituição de candidatos após a homologação do registro da chapa.

Apesar de o procedimento ser legítimo e estar previsto na Convenção, os pedidos foram indeferidos pela Comissão Eleitoral, o que, via de consequência, inviabilizou a participação de diversas chapas no pleito e restringiu a competitividade do processo eleitoral.

Não bastasse a contrariedade a procedimentos expressos na Convenção, o rigor na análise do preenchimento dos requisitos pelos candidatos não foi aplicado de forma isonômica.

Embora tenha constado na Ata de reunião do dia 4/4/2023 que “a CHAPA SOMOS TODOS ESTÂNCIA foi considerada apta por não constar nenhum desabono para participação no processo eleitoral” (doc. 10), o registro contraria o que, de fato, ocorreu na reunião, e pode ser comprovado pelo vídeo<sup>1</sup> da reunião anexado aos autos<sup>2</sup> (doc. 11).

A candidatura da Sra. Caroline da Silva Castro foi veementemente impugnada por diversos membros da Comissão Eleitoral, uma vez que ela **não é proprietária e nem possuidora (titular de Cessão de Direitos) de lote no Condomínio Réu:**

**CONSELHO ADMINISTRATIVO:**

- CHAPA SOMOS TODOS ESTÂNCIA  
Síndico: João Carlos Lossio Filho  
Subsíndico: Paulo Roberto Duarte Carvalho  
Diretora Administrativa: **Caroline da Silva Castro**  
Suplente Administrativo: Vicente Pércles Monteiro Pereira  
Diretora Institucional: Fátima Santos da Silva  
Suplente Institucional: Eder Carlos Caetano de Almeida  
Diretor Financeiro: Fábio Miziara Silveira  
Suplente Financeiro: Andresa Leite Lopes Prates

<sup>1</sup> Conforme consta na Ata de reunião da Comissão Eleitoral do dia 09/03/2023 “as reuniões estão sendo gravadas” (doc. 6).

<sup>2</sup> Doc. 11 O vídeo encontra-se no link <https://1drv.ms/f/s!AlsNccqoR-Zrguxqq5hkd6knMkuYUQ?e=WNG1AU>



Vale lembrar que, por se tratar de condomínio ainda irregular, não há título de propriedade; a titularidade do lote apenas pode ser comprovada por Instrumento de Cessão de Direitos.

Na tentativa de demonstrar o preenchimento dos requisitos da Convenção para sua candidatura, a Sra. Caroline apresentou apenas declaração emitida por funcionário do Condomínio Réu de que “a Sra. CAROLINE DA SILCA (sic) CASTRO, (...) é proprietária/residente do imóvel, no endereço Condomínio Estância Quintas da Alvorada Quadra 02, conjunto 08, Casa 23, Jardim Botânico/DF, CEP: 71680-389” (unidade 02-08-23) (doc. 12). Obviamente, essa declaração não comprova nenhum título de posse ou propriedade.

Os documentos **anexos**, por sua vez, comprovam que a titular dos direitos de posse da unidade 02-08-23 é a empresa CASTRO E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., cujo quadro societário não é integrado pela Sra. Caroline da Silva Castro (doc. 13):

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	35.018.450/0001-96
NOME EMPRESARIAL:	CASTRO E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CAPITAL SOCIAL:	R\$80.000,00 (Oitenta mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	SARA CASTRO SILVA		
Qualificação:	30-Sócio Menor (Assistido/Representado)		
Nome do Repres. Legal:	EDILON CARLOS DA SILVA	Qualif. Rep. Legal:	15-Pai
Nome/Nome Empresarial:	EDILON CARLOS DA SILVA		
Qualificação:	49-Sócio-Administrador		
Nome/Nome Empresarial:	SOFIA CASTRO SILVA		
Qualificação:	30-Sócio Menor (Assistido/Representado)		
Nome do Repres. Legal:	EDILON CARLOS DA SILVA	Qualif. Rep. Legal:	15-Pai

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.  
Emitido no dia 20/04/2023 às 07:58 (data e hora de Brasília).

Tal informação foi amplamente divulgada entre os condôminos, que impugnam a candidatura em questão. Foi apresentado por um dos condôminos requerimento de apresentação de documento (doc. 14) para verificação da regularidade da candidatura da Sra. Caroline da Silva Castro, consubstanciado na Escritura Pública de Cessão de Direitos do Imóvel (unidade 02.08.23), o que fez com que o Presidente da Comissão Eleitoral apresentasse o seguinte esclarecimento (doc. 15):







2 – Não foi apresentado nenhum documento do lote ou sequer um boleto no nome da candidata. Apenas uma declaração assinada pela administração.

Desminto aqui a afirmação de que a candidata não apresentou documentação que comprove seu vínculo: todos os documentos foram entregues aos membros da Comissão no prazo da Convenção. O imóvel da candidata é registrado em nome de empresa, constituída em 2019, na qual o marido e as filhas participam do quadro societário. A candidata também apresentou certidão de casamento de 2002 com regime de comunhão parcial de bens. Toda documentação foi submetida à análise do COLEGIADO, ou seja, pelos membros indicados por todas as chapas.

Todos os questionamentos foram debatidos e a homologação foi realizada sem ressalvas.

Como se vê, a Comissão Eleitoral confirma que o imóvel está em nome de pessoa jurídica da qual a candidata não faz parte.

O fato de ela ser casada com um dos sócios da empresa não a coloca na condição de sócia, tampouco proprietária dos bens da pessoa jurídica, que possui personalidade jurídica própria.

Conforme será também demonstrado, não se trata de mera irregularidade formal, mas de verdadeira violação aos princípios da isonomia e da competitividade, já que outros candidatos foram excluídos do processo eleitoral pela Comissão Eleitoral por não terem preenchido rigorosamente os requisitos da Convenção.

O rigor na análise da documentação é compreensível, diante do fato de que se trata de um Condomínio de 1973 unidades/lotes, ainda irregular, que demanda uma gestão ativa e ilibada dos seus administradores perante os órgãos públicos.

O rigor se justifica ainda pelo grande volume financeiro administrado mensalmente pelos órgãos gestores do Condomínio, o que pode ser verificado na prestação de contas de 2022 anexa (doc. 16).

Cumpramos ressaltar que os Autores, todos membros da Comissão Eleitoral, se insurgiram contra a homologação da chapa Somos Todos Estância – Conselho Administrativo, em razão do não preenchimento dos requisitos da Convenção pela candidata a Diretora Administrativa Caroline da Silva Castro.

Apesar disso, a Secretária da Comissão Eleitoral registrou a homologação da chapa em questão sem ressalvas, o que fez com que muitos dos Autores se recusassem a assinar a Ata de reunião do dia 4/4/2023.





Nesse contexto, imperiosa a intervenção do Poder Judiciário para assegurar o tratamento **isonômico** aos candidatos para eleição dos órgãos gestores do Condomínio Réu para o biênio 2023/2025, mediante a simples aplicação dos dispositivos da Convenção à candidata Caroline da Silva Castro, com a anulação do ato da Comissão Eleitoral que homologou a chapa Somos Todos Estância.

## II – DO DIREITO

### II.a – Do desrespeito aos requisitos de elegibilidade previstos na Convenção

A Chapa Somos Todos Estância apresentou como candidata ao Cargo de Diretora Administrativa a Sra. Caroline da Silva Castro, suposta titular dos direitos de posse sobre a unidade 02-08-23.

Ocorre que a titular dos direitos de posse da unidade 02-08-23 é a empresa CASTRO E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., o que é comprovado pela lista de condôminos que indica o titular da “propriedade” e a respectiva unidade.

O art. 111 da Convenção dispõe:

Art. 111. São elegíveis os Condôminos pessoas físicas que até o registro da chapa sejam proprietários ou possuidores de imóveis no Condomínio, quites com suas obrigações, devidamente habilitados, e que não incorram em qualquer das causas de impedimento expressas na legislação e nesta Convenção.

Vale lembrar que, por se tratar de condomínio ainda irregular, não há título de propriedade; a titularidade do lote apenas pode ser comprovada por Instrumento de Cessão de Direitos.

Em primeiro lugar, apenas são elegíveis os Condôminos pessoas físicas.

A unidade 02-08-23 é titularizada por uma pessoa jurídica. Logo, sequer poderia concorrer a um dos cargos da Administração do Condomínio Réu.

Como a Sra. Caroline da Silva Castro não é proprietária tampouco titular dos direitos de posse da unidade 02-08-23, não preenche os requisitos do art. 111 da Convenção para se candidatar.

O fato de a empresa ter sido constituída pelo marido da Sra. Caroline em 2019, na vigência de casamento sob o rito da comunhão parcial de bens, não lhe assegura o







direito à participação no patrimônio da empresa, assim como não lhe impõe a participação em suas dívidas.

Esse é o entendimento pacífico do TJDFT, como revela a ementa abaixo:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DIVÓRCIO LITIGIOSO CUMULADA COM PARTILHA DE BENS. DIVÓRCIO. DECRETAÇÃO NO TRANSCURSO DA LIDE. CONTROVÉRSIA RESTRITA À PARTILHA DOS BENS E OBRIGAÇÕES COMUNS. PARTILHA DO PATRIMÔNIO COMUM ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DO VÍNCULO CONJUGAL. CASAMENTO. REGIME DE BENS. COMUNHÃO PARCIAL. (...) DÉBITOS DE PESSOA JURÍDICA. QUOTAS DE SOCIEDADE EMPRESARIAL. ARROLAMENTO. AUSÊNCIA. EX-CONSORTE NÃO INTEGRANTE DA SOCIEDADE. DÉBITOS DA PESSOA JURÍDICA. IMPUTAÇÃO À EX-ESPOSA. IMPOSSIBILIDADE.  
(...)

5. Os débitos germinados e contraídos em nome das sociedades empresariais constituídas na constância do vínculo matrimonial mas das quais a ex-consorte não integrara o quadro societário não podem ser a ela imputadas e partilhados como obrigações comuns, posto que os sócios respondem limitadamente pelas dívidas sociais, caso não ocorra quaisquer hipóteses de ingerência que autorize a desconsideração de sua personalidade jurídica, segundo o capital integralizado, e, nessa situação, não tendo as quotas sociais sequer sido arroladas para fins de partilha, devem as pessoas jurídicas e o ex-consorte, como sócio, além dos demais integrantes do quadro societário, assumirem o passivo das empresas (CC, art. 1.052).

6. Apelação conhecida e parcialmente provida. Preliminares rejeitadas. Unânime.

(TJDFT, Acórdão n. 1.609.916, 07032876120198070011, Relator Desembargador TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, julgado em 24/8/2022, publicado em 22/9/2022.

Obviamente, cônjuge de sócio não é sócio.

Em hipótese nenhuma a lei confere ao cônjuge de sócio de empresa o direito de agir como se fosse proprietário de bens titularizados pela empresa.

Apenas a título argumentativo, o cônjuge de sócio pode, eventualmente, reivindicar o seu quinhão baseado na expressão econômica das cotas da sociedade, mediante apuração de haveres, mas jamais impor o seu ingresso na sociedade ou agir como se sócio fosse, como pretende a Sra. Caroline.





Como se vê, o ato da Comissão Eleitoral que homologou a chapa Somos Todos Estância, integrada pela candidata Caroline da Silva Castro para o cargo de Diretora Administrativa, contraria diretamente o art. 111 da Convenção.

Diante do exposto, deve ser anulado o ato da Comissão Eleitoral que homologou a referida chapa.

## **II.b – Do princípio da isonomia e da restrição à competitividade**

Conforme demonstrado, os fundamentos apresentados pela Comissão Eleitoral para defender a regularidade da candidatura da Sra. Caroline da Silva Castro não têm respaldo legal, uma vez que a titular dos direitos de posse da unidade 02-08-23 é uma pessoa jurídica e cônjuge de sócio não é sócio, tampouco proprietário dos bens titularizados pela empresa.

Além de ilegal, a subjetividade da interpretação da Comissão Eleitoral e da aplicação da Convenção representa flagrante violação ao princípio da isonomia e da impessoalidade em relação a outros condôminos que se candidataram a cargos da Administração do Condomínio Réu para o biênio 2023-2025.

A Ata de reunião de 4/4/2023 revela que diversas chapas foram indeferidas sob o fundamento de que não foram preenchidos requisitos de elegibilidade da Convenção por candidatos integrantes, **sem qualquer detalhamento dos motivos**.

O rigor na aplicação dos requisitos da Convenção é compreensível e válido, desde que seja ocorra de forma equânime para todos os candidatos.

Não é razoável que diversos candidatos sejam excluídos do processo eleitoral pela aplicação rigorosa dos dispositivos da Convenção enquanto outros sejam mantidos por flexibilização dos mesmos requisitos.

A necessidade de que seja observada a isonomia entre os condôminos, em qualquer situação, já foi confirmada pelos Tribunais pátrios, conforme se depreende do seguinte julgado:

**DESPESAS DE CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – DISPOSIÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL PREVENDO QUE A CONSTRUTORA PAGARÁ SOMENTE O PERCENTUAL DE 50% DAS TAXAS CONDOMINIAIS – INADMISSIBILIDADE - OFENSA AO PRINCÍPIO DA ISONOMIA ENTRE OS CONDÔMINOS – PRECEDENTES NESSE SENTIDO - PROCEDÊNCIA DA AÇÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.**





A incorporadora, ao instituir o Condomínio e sua Convenção, não pode ser privilegiada em detrimento de todos os demais condôminos nem acarretar prejuízos à vida condominial em razão da desigualdade de tratamento, pelo que se revela de rigor a manutenção da r. sentença que reconheceu a nulidade do artigo 31 da Convenção de Condomínio, impondo-se a responsabilização integral da apelante, tida enquanto proprietária, pelos encargos condominiais que ostentam natureza de débito propter rem.

(TJ-SP - APL: 10140603020148260564 SP 1014060-30.2014.8.26.0564, Relator: Paulo Ayrosa, Data de Julgamento: 08/11/2016, 25ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 08/11/2016)

O que se pleiteia na presente ação é unicamente a aplicação isonômica dos requisitos da Convenção para todos os candidatos, sob pena de se privilegiar uns em detrimento de outros, o que viola o art. 5º da Constituição da República:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

Não bastasse, o ato ora combatido representa franca restrição à competitividade, já que retirou do processo eleitoral diversos candidatos que, assim como a Sra. Caroline da Silva Castro, poderiam ter condições de bem exercer o cargo administrativo, mas deixaram de cumprir alguma exigência formal, como a apresentação de certidão.

Não se admite, portanto, que o Condomínio Réu exclua do processo eleitoral diversos candidatos por não preenchimento de requisitos formais da Convenção e, em seguida, admita no mesmo processo eleitoral candidata que igualmente não preenche os requisitos.

Dessa forma, em respeito aos princípios da isonomia e da competitividade, deve ser garantido tratamento isonômico a todos os candidatos, o que impõe a aplicação dos requisitos de elegibilidade da Convenção a Sra. Caroline da Silva Castro, o que impõe a eliminação da chapa Somos Todos Estância do processo eleitoral:

Art. 130. Julgada procedente a impugnação, a chapa prejudicada não poderá substituir o candidato impugnado, sendo eliminada do processo eleitoral.





### III – DA TUTELA DE URGÊNCIA

O art. 300 do CPC coloca como requisitos para o deferimento de uma tutela de urgência a probabilidade do direito e o perigo de dano.

Ambos os requisitos estão presentes no caso concreto.

A Convenção do Condomínio Réu estabelece expressamente no art. 111 como requisito de elegibilidade que o candidato seja pessoa física, proprietário ou possuidor de imóvel no Condomínio.

Os documentos anexados comprovam a **probabilidade do direito** invocado, já que uma das integrantes da chapa Somos Todos Estância, candidata ao cargo de Diretora Administrativa, não é proprietária ou titular dos direitos de posse de imóvel do Condomínio.

No caso, o imóvel que ela representa (unidade 02-08-23) é titularizada pela empresa Castro e Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo quadro societário não é integrado pela candidata em questão.

Consoante demonstrado, não se trata de mera irregularidade formal, mas de verdadeira violação aos princípios da isonomia e da competitividade, já que outros candidatos foram excluídos do processo eleitoral pela Comissão Eleitoral por não terem preenchido rigorosamente os requisitos da Convenção.

O **perigo de dano**, por sua vez, decorre do fato de que as eleições para os órgãos gestores do Condomínio Réu para o biênio 2023/2025 estão marcadas para o dia **29/04/2023**, às 9:00 horas em primeira chamada e as 9:30 horas em segunda e última chamada.

Impositivo, assim, o deferimento da **tutela de urgência** aqui pleiteada, para que seja suspenso o ato da Comissão Eleitoral que homologou a chapa Somos Todos Estância, para que ela seja eliminada do processo eleitoral que ocorrerá no dia 29/04/2023 por ausência do preenchimento dos requisitos da Convenção por um dos candidatos que a integra.

### IV – DOS PEDIDOS

Por todo o exposto, os Autores requerem:

- a) seja, nos termos do art. 300 do CPC, deferida a **tutela de urgência** pleiteada com a suspensão do ato da Comissão Eleitoral que



- homologou a chapa Somos Todos Estância, para que ela seja eliminada do processo eleitoral que ocorrerá no dia 29/04/2023;
- b) seja citado o Réu, no endereço indicado, para que, caso queira, responda aos termos desta ação;
  - c) seja, ao final, julgado procedente o pedido para anular o ato da Comissão Eleitoral que homologou a chapa Somos Todos Estância.
  - d) seja o Réu condenado ao pagamento dos honorários advocatícios.

Nos termos do inciso VII do art. 319 do CPC, os Autores informam que não têm interesse na tentativa de autocomposição do conflito.

Protestam pela produção de todos os meios de prova admitidos em direito e requer que das futuras publicações conste o nome do advogado Antônio Torreão Braz Filho, OAB/DF 9.930.

Atribuem à causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).

Nesses termos, esperam deferimento.

Brasília, 26 de abril de 2023.

Gabriel Estevam Botelho Cardoso  
OAB/DF 65.708

Bárbara de Andrade Cunha e Toni  
OAB/DF 29.280





### LISTA DE DOCUMENTOS

- DOC. 1** – Procurações e documentos dos Autores;
- DOC. 2** – Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada;
- DOC. 3** – Edital de convocação das eleições para o biênio 2023/2025;
- DOC. 4** – Informativo das chapas inscritas, seus membros e membros da Comissão Eleitoral;
- DOC. 5** – Ata de reunião da Comissão Eleitoral do dia 04/03/2023;
- DOC. 6** – Ata de reunião da Comissão Eleitoral do dia 09/03/2023;
- DOC. 7** – Ata de reunião da Comissão Eleitoral do dia 11/03/2023;
- DOC. 8** – Ata de reunião da Comissão Eleitoral do dia 15/03/2023;
- DOC. 9** – Ata de reunião da Comissão Eleitoral do dia 16/03/2023;
- DOC. 10** – Ata de reunião da Comissão Eleitoral do dia 04/04/2023;
- DOC. 11** – Vídeo da reunião da Comissão Eleitoral do dia 04/04/2023;
- DOC. 12** – Declaração emitida por funcionário do Condomínio Réu;
- DOC. 13** – Documentos da pessoa jurídica CASTRO E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.;
- DOC. 14** – Requerimento de apresentação de documento;
- DOC. 15** – Esclarecimentos prestados pelo presidente da Comissão Eleitoral quanto à impugnação da candidatura;
- DOC. 16** – Prestação de Contas do Condomínio Réu do ano de 2022.







PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:

Adriana Cristina M. Lillo brasileiro,  
inscrito no  
CPF sob o n. 878316806-20 portador da cédula de  
identidade n. 2.756.003, residente e domiciliado  
no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 03,  
Conjunto 07, Casa 25, Brasília/DF, CEP 71680-389,  
e-mail chya160372@gmail.com

OUTORGADOS:

**ANTÔNIO TORREÃO BRAZ FILHO**, brasileiro, casado, advogado,  
inscrito na OAB/DF sob o n. 9.930, **BÁRBARA DE ANDRADE  
CUNHA E TONI**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/DF  
sob o n. 29.280, **JULIA PAURO OLIVEIRA**, solteira, advogada,  
inscrita na OAB/DF sob o n. 40.361, **GABRIEL ESTEVAM BOTELHO  
CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o n. 65.708  
e **RENAN PALHARES TORREÃO BRAZ**, brasileiro, solteiro, inscrito  
na OAB/DF sob o n. 46.026, todos sócios do escritório **Torreão  
Braz Advogados**, CNPJ 37.110.880/0001-88, cujo contrato social  
está devidamente arquivado na Ordem dos Advogados do Brasil,  
Seção do Distrito Federal – OAB/DF, sob o nº. 402/97, por  
despacho de 23.04.97, com sede no SHIS QI 05, Chácara 98, Lago  
Sul, Brasília/DF, CEP 71.600-640.

Pelo presente instrumento de mandato, o Outorgante nomeia e constitui seus procuradores os Outorgados acima nomeados, conferindo-lhes os poderes da cláusula ad judicium, bem como todos os poderes especiais elencados na parte final do artigo 105 do Código de Processo Civil de 2015, especialmente para receber, dar quitação firmar compromisso, transigir, desistir, a fim de atuar na defesa dos seus interesses em ação a ser ajuizada com o objetivo de que seja respeitada a Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada nas eleições para a nova Administração, marcadas para 29/04/2023, especialmente no que diz respeito aos critérios de elegibilidade dos candidatos; conferindo-lhes, ainda, poderes para receber intimações no endereço acima indicado, em assim, representá-la em juízo ou fora dele, enfim praticar tudo o mais que se fizer necessário para

Brasília  
Rua SCS 707 - Conjunto B - Lago Sul  
Brasília - DF 71635-900  
Tel: (61) 3341-3300

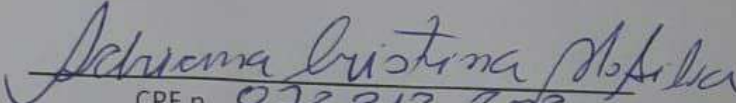
São Paulo  
Rua Frei Caneca, 100 - São Paulo - SP 01304-000  
Chaque Office - São Paulo - SP (11) 4000-  
1111

BACT



o bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo, inclusive, substabelecer esta a  
outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por firme e válido.

Brasília, 24 de abril de 2023.

  
CPF n. 876.316.606-20

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

VÁLIDA EM TODO  
O TERRITÓRIO NACIONAL  
2210238847

NOME  
ADRIANA CRISTINA DE MORAIS SILVA



DOC. IDENTIDADE / ORIG. EMISSOR / UF  
2756013 BESP DF

CPF  
876.316.606-20

DATA NASCIMENTO  
16/03/1972

FILIAÇÃO  
SEVERINO RAMOS DA  
SILVA  
Terezinha de Moraes  
Silva

PERMISSÃO  
ACC  
CAT. HAB.  
AB

Nº REGISTRO  
03864735298

VALIDADE  
13/04/2031

1ª HABILITAÇÃO  
17/06/2006

OBSERVAÇÕES  
A

*Adriana P.M. Silva*  
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
BRASILIA-DISTRITO FEDERAL, DF

DATA EMISSÃO  
05/05/2021

*[Signature]*  
SERGIO MATA DA ROCHA  
DIRETOR GERAL  
DETRAN DF

ASSINATURA DO EMISSOR

80303526269  
DF765320541

DISTRITO FEDERAL

PROIBIDO PLASTIFICAR  
2210238847





# Estância Quintas da Alvorada

Recibo do Pagador  
04/2023

Beneficiário final:  
Estância Quintas da Alvorada (73.978.900/0001-81) Condomínio Estancia Quintas da Alvorada Setor Habitacional Jardim Botânico - Brasília DF 71680-389

Unidade  
03.07.25

### Composição da cobrança

Execução de Projeto Urbanístico e Infraestrutura 422,17  
Infraestrutura - Parc. 48/48

Agência/Cod. Beneficiário  
2857-6/69000-7

Nosso número  
28749020268454761

Vencimento  
**25/04/2023**

(=) Valor do documento  
**422,17**

Multa/Juros/Descontos

Pagador  
ADRIANA CRISTINA MORAIS SILVA; (87631660620)

N. Doc  
243886

(=) Valor pago

Destaque Aqui

Autenticação mecânica no verso



**001-9** | 00190.00009 02874.902022 68454.761179 3 93310000042217

<b>Local para pagamento</b> Pagável preferencialmente no banco Banco do Brasil					<b>Agência/Cod. Beneficiário</b> 2857-6/69000-7	
<b>Beneficiário final:</b> Estância Quintas da Alvorada (73.978.900/0001-81) Condomínio Estancia Quintas da Alvorada Setor Habitacional Jardim Botânico - Brasília DF 71680-389				<b>Intermediado por:</b> PJBANK Pagamentos SA CNPJ: 18.191.228/0001-71		<b>Nosso número</b> 28749020268454761
<b>Data do documento</b> 23/03/2023	<b>Nº do Documento</b> 243886	<b>Especie Doc.</b>	<b>Aceite</b> N	<b>Data processamento</b> 25/04/2023	<b>Vencimento</b>  <b>25/04/2023</b>	
<b>Uso do banco</b>	<b>Carteira</b> 17/027	<b>Moeda</b> R\$	<b>Quantidade</b>	<b>(x) Valor</b>		
<b>Instruções (Todas as informações deste bloqueto são de exclusiva responsabilidade do beneficiário)</b> Após vencimento: Multa 2,00%= R\$8,44 Juros 0,033% a.d.= R\$0,14/dia Sr. Caixa, não receber após 60 dias de vencimento. Após esse prazo, o débito será encaminhado para o Dpto de Cobrança e terá acréscimo de 10% a título de encargos de cobranças. Âncora Condomínios: 61 3323-1918 ou www.ancoracondominios.com.br EXTRA					<b>(=) Valor do documento</b>  <b>422,17</b>	
					<b>Multa/Juros/Descontos</b>	
					<b>(=) Valor</b>	

Pagador **ADRIANA CRISTINA MORAIS SILVA; (87631660620)**  
DF 001 KM 21,5 QI 29 SHLS 03.07.25 Setor Habitacional Jardim Botânico  
71680389 Brasília-DF

Código de baixa:

Sacador/Avalista: Estância Quintas da Alvorada 73.978.900/0001-81



Autenticação mecânica - Ficha de compensação



Este documento foi gerado pelo usuário 924.\*\*\*.\*\*\*-87 em 26/04/2023 17:36:24  
Número do documento: 23042617264453900000144301409  
<https://pje.tjdf.t.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617264453900000144301409>  
Assinado eletronicamente por: BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI - 26/04/2023 17:26:44





PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:

ARISTON PEREIRA DA TRINDADE brasileiro,  
\_\_\_\_\_, inscrito no  
CPF sob o n. 552722231-82 portador da cédula de  
identidade n. 1340 912 DF, residente e domiciliado  
no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 02,  
Conjunto 02, Casa 20, Brasília/DF, CEP 71680-389,  
e-mail ariston.trindade@corad.com

OUTORGADOS:

**ANTÔNIO TORREÃO BRAZ FILHO**, brasileiro, casado, advogado,  
inscrito na OAB/DF sob o n. 9.930, **BÁRBARA DE ANDRADE  
CUNHA E TONI**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/DF  
sob o n. 29.280, **JULIA PAURO OLIVEIRA**, solteira, advogada,  
inscrita na OAB/DF sob o n. 40.361, **GABRIEL ESTEVAM BOTELHO  
CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o n. 65.708  
e **RENAN PALHARES TORREÃO BRAZ**, brasileiro, solteiro, inscrito  
na OAB/DF sob o n. 46.026, todos sócios do escritório **Torreão  
Braz Advogados**, CNPJ 37.110.880/0001-88, cujo contrato social  
está devidamente arquivado na Ordem dos Advogados do Brasil,  
Seção do Distrito Federal – OAB/DF, sob o nº. 402/97, por  
despacho de 23.04.97, com sede no SHIS QI 05, Chácara 98, Lago  
Sul, Brasília/DF, CEP 71.600-640.

Pelo presente instrumento de mandato, o Outorgante nomeia e constitui seus procuradores os Outorgados acima nomeados, conferindo-lhes os poderes da cláusula ad judicium, bem como todos os poderes especiais elencados na parte final do artigo 105 do Código de Processo Civil de 2015, especialmente para receber, dar quitação, firmar compromisso, transigir, desistir, a fim de atuar na defesa dos seus interesses em ação a ser ajuizada com o objetivo de que seja respeitada a Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada nas eleições para a nova Administração, marcadas para 29/04/2023, especialmente no que diz respeito aos critérios de elegibilidade dos candidatos; conferindo-lhes, ainda, poderes para receber intimações no endereço acima indicado, em assim, representá-la em juízo ou fora dele, enfim praticar tudo o mais que se fizer necessário para

Brasília  
SHIS QI 05 Chácara 98 Lago Sul  
Brasília - DF 71600-640  
t. +55 61 3201 3990

São Paulo  
Al. Min. Rocha Azevedo 38 Corfj. 701,  
Ciragan Office São Paulo - SP 01410-000  
t. +55 11 3892 6980

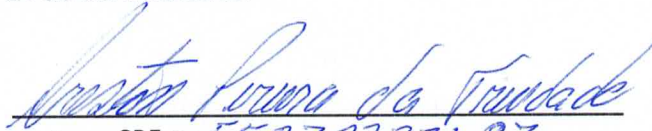
BACT





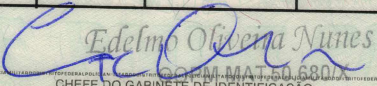
o bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo, inclusive, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por firme e válido.

Brasília, 24 de abril de 2023.

  
CPF n. 552722231-87



VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

Filiação		Pai Luiz Pereira da Trindade	
		Mãe Eunice Pereira da Trindade	
Data de Nascimento		01/04/1971	
Naturalidade		Anísio de Abreu-PI	
PIS/PASEP		123.892.005-34	
Doc.		Cas 6395 Fls 28v Liv B-47 Cart. Comarca de Luziânia-GO	
TS	Cúlis	Cabelos	Olhos
O Positivo	Branca	Cas. Med. Ond.	Cas. Méd
			Altura
			1,72
Brasília-DF			
08/11/2022			
 Edelmo Oliveira Nunes CHEFE DO GABINETE DE IDENTIFICAÇÃO			
DECRETO N.º 43.038 DE 15/01/1958			



Este documento foi gerado pelo usuário 327... em 26/04/2023 17:26:45

Número do documento: 23042617264501400000144301411

<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617264501400000144301411>

Assinado eletronicamente por: BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI - 26/04/2023 17:26:45



NEOENERGIA  
BRASÍLIA

NEOENERGIA S.A. - CNPJ 07.323.889/0001-92  
71219-900 CNPJ 07.323.889/0003-92  
- ATO DECLARATÓRIO Nº 021/2006 NUESP / GRESP / DTRR / SURSC / SEP / NP /  
FATURA DE ENERGIA ELÉTRICA / SERVIÇOS SÉRIE U Nº 70282032

SEL COBRO  
USAR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

2263215-8

FL. 1/0 FATCAM  
A TARIFA SOCIAL DE ENERGIA  
ELÉTRICA - TSEE FOI CRIADA  
PELA LEI Nº 10.438,  
DE 26 DE ABRIL DE 2002.

ARISTON PEREIRA DA TRINDADE  
EST QT ALVORADA QD 02 CJ 02 LT 20  
LAGO SUL - DF  
CEP: 71.680-389

CONTA - MÊS	VENCIMENTO	TOT. kWh FATUR.	TOTAL A PAGAR (R\$)
ABR/2023	03/05/2023	100	80,53

DATAS			DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA		
LEITURA ATUAL:	17/04/2023	NUM. DIAS	CNPJ/CPF:	000055272223187	
LEITURA ANTERIOR:	16/03/2023	32	NÚMERO DA UC:	1274932	
PRÓXIMO MÊS:	15/05/2023		CLASSIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL/TRIFÁSICO	
APRESENTAÇÃO:	17/04/2023		MEDIDOR(ES):	00001709703	

	kWh TOT/PTA	INJETADO TOT/PTA	kWh F.PONTA	INJETADO F.PONTA	kWh INTERMED.	INJETADO INTERMED.	kWh RESERVADO	INJETADO RESERVADO
LEIT. ATUAL:	411							
LEIT. ANT.:	411							
CONSTANTE:	1,00							
APURADA:	0							
RESÍDUO:	0							
MEDIDO:	0							
FATURADO:	100							

DESCRIÇÃO DA CONTA	
CUSTO DE DISPONIBILIDADE (RES. ANEEL 1000/21-ART. 291)	80,53

**MENSAGENS IMPORTANTES**

Reservado ao Fisco: EB38.80E9.11BB.8E47.2F1D.4968.795C.ECFD

COMP. DA TARIFA	%	R\$
ENERGIA:	49,16	39,59
DISTRIBUIÇÃO:	16,00	11,18
TRANSMISSÃO:	8,05	5,62
TRIBUTOS:	7,47	10,65
ENC. SETORIAIS:	13,03	9,10
PERDAS SIST. E.:	6,29	4,39

INDICADORES DE CONTINUIDADE				
	ODIG	FICD	DMIC	DICRI
APURADO MENSAL:	7,00	4,00	5,00	
LIMITE MENSAL:	0,00	0,00		
TRIM.:	0,00	0,00		
ANUÁRIO ANUAL				
CONJ. ELÉT.:	2/2023		0,00	
MÊS DE REF.:		ENC. USO R\$:		

IMPOSTOS	%	R\$
BASE CÁLCULO:	12,00	9,66
ICMS TARIFA:		
ICMS SUBV.:		9,66
TOTAL ICMS:	0,22	0,17
PIS/PASEP:	1,00	0,89

HISTÓRICO DE CONSUMO (kWh)					
MAR/23			19		
FEV/23	0	OUT/22	17	JUN/22	18
JAN/23	16	SET/22	18	MAI/22	21
DEZ/22	15	AGO/22	18	ABR/22	28
	15				



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:

Bruno Pereira da Silva Alves, brasileiro,  
GOLTEIRO, inscrito no  
CPF sob o n. 058.404.332-00 portador da cédula de  
identidade n. 8363541, residente e domiciliado  
no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 02,  
Conjunto 04, Casa 02, Brasília/DF, CEP 71680-389,  
e-mail BRUNOTEC@gmail.com

OUTORGADOS:

**ANTÔNIO TORREÃO BRAZ FILHO**, brasileiro, casado, advogado,  
inscrito na OAB/DF sob o n. 9.930, **BÁRBARA DE ANDRADE  
CUNHA E TONI**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/DF  
sob o n. 29.280, **JULIA PAURO OLIVEIRA**, solteira, advogada,  
inscrita na OAB/DF sob o n. 40.361, **GABRIEL ESTEVAM BOTELHO  
CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o n. 65.708  
e **RENAN PALHARES TORREÃO BRAZ**, brasileiro, solteiro, inscrito  
na OAB/DF sob o n. 46.026, todos sócios do escritório **Torreão  
Braz Advogados**, CNPJ 37.110.880/0001-88, cujo contrato social  
está devidamente arquivado na Ordem dos Advogados do Brasil,  
Seção do Distrito Federal – OAB/DF, sob o nº. 402/97, por  
despacho de 23.04.97, com sede no SHIS QI 05, Chácara 98, Lago  
Sul, Brasília/DF, CEP 71.600-640.

Pelo presente instrumento de mandato, o Outorgante nomeia e constitui seus procuradores os Outorgados acima nomeados, conferindo-lhes os poderes da cláusula ad judicium, bem como todos os poderes especiais elencados na parte final do artigo 105 do Código de Processo Civil de 2015, especialmente para receber, dar quitação, firmar compromisso, transigir, desistir, a fim de atuar na defesa dos seus interesses em ação a ser ajuizada com o objetivo de que seja respeitada a Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada nas eleições para a nova Administração, marcadas para 29/04/2023, especialmente no que diz respeito aos critérios de elegibilidade dos candidatos; conferindo-lhes, ainda, poderes para receber intimações no endereço acima indicado, em assim, representá-la em juízo ou fora dele, enfim praticar tudo o mais que se fizer necessário para

Bruno P. da Silva Alves

Brasília  
SHIS QI 05 Chácara 98 Lago Sul  
Brasília - DF 71600-640  
T +55 61 3201 3500

São Paulo  
41, Mei, R. Rocha Azevedo 38 Conj. 701,  
Quagan Office, São Paulo - SP 01410-000  
T +55 11 3812 8980

BACT



o bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo, inclusive, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por firme e válido.

Brasília, 24 de abril de 2023.

BRUNO PONTES DA SILVA ALVES  
CPF n. 052.454.334-00







REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



NOME  
**BRUNO PONTES DA SILVA ALVES**



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF  
**3161571 SESP DF**

CPF DATA NASCIMENTO  
**058.454.331-00 30/07/1996**

FILIAÇÃO  
**ANISIO ALVES PEREIRA JUNIOR**  
**MARIA ANTONIA PONTES DA SILVA**

PERMISSÃO ACC CAT. HAB.  
**AB**

Nº REGISTRO  
**06316681897**

VALIDADE  
**18/10/2024**

1ª HABILITAÇÃO  
**05/03/2015**

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
**1961718496**

OBSERVAÇÕES

*BRUNO P. da Silva Alves*

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
**BRASILIA-DISTRITO FEDERAL, DF**

DATA EMISSÃO  
**04/11/2019**

*Aluis*  
**ALUISIO DE OLIVEIRA NETO**  
 Diretor Geral  
 Detran - DF

**24376351507**  
**DF760657092**

ASSINATURA DO EMISSOR

PROIBIDO PLASTIFICAR  
**1961718496**

**DISTRITO FEDERAL**

**DE NATURA CONTINUA**







# Estância Quintas da Alvorada

Recibo do Pagador  
04/2023

10/04/2023 18:42

Beneficiário final:  
Estância Quintas da Alvorada (73.978.900/0001-81) Condomínio Estancia Quintas da Alvorada Setor Habitacional Jardim Botânico - Brasília DF 71680-389

Unidade  
02.07.28

### Composição da cobrança

Taxa Ordinária Taxa Ordinária (Abril/2023) 550,00

Agência/Cod. Beneficiário	2857-6/69000-7
Nosso número	28749020268411807
Vencimento	15/04/2023
(=) Valor do documento	550,00
Multa/Juros/Descontos	
(=) Valor pago	

Pagador  
BRUNO PONTES DA SILVA ALVES (05845433100)

N. Doc  
237371

Estaque Aqui

Autenticação mecânica no verso

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02874.902022 68411.807172 6 93210000055000

Local para pagamento Pagável preferencialmente no banco Banco do Brasil				Agência/Cod. Beneficiário 2857-6/69000-7	
Beneficiário final: Estância Quintas da Alvorada (73.978.900/0001-81) Condomínio Estancia Quintas da Alvorada Setor Habitacional Jardim Botânico - Brasília DF 71680-389				Nosso número 28749020268411807	
Intermediado por: PJBANK Pagamentos SA CNPJ: 18.191.228/0001-71				Vencimento 15/04/2023	
Data do documento 23/03/2023	Nº do Documento 237371	Especie Doc.	Aceite N	Data processamento 10/04/2023	(=) Valor do documento 550,00
Uso do banco	Carteira 17/027	Moeda R\$	Quantidade	(x) Valor	Multa/Juros/Descontos
Instruções (Todas as informações deste bloqueto são de exclusiva responsabilidade do beneficiário) Após vencimento: Multa 2,00% = R\$11,00 Juros 0,033% a.d. = R\$0,18/dia Até dia 10/04/2023 conceder desconto de R\$55,00, cobrar R\$495,00. Sr. Caixa, não receber após 60 dias de vencimento. Após esse prazo, o débito será encaminhado para o Dpto de Cobrança e terá acréscimo de 10% a título de encargos de cobranças. Ancora Condomínios: 61 3323-1916 ou www.ancoracondominios.com.br					(=) Valor
Pagador BRUNO PONTES DA SILVA ALVES (05845433100) Condomínio Estância Quintas da Alvorada 02.14.20 Setor Habitacional Jardim Botânico 71680389 Lago Sul-DF					Código de baixa:

Sacador/Avalista: Estância Quintas da Alvorada 73.978.900/0001-81



Autenticação mecânica - Ficha de compensação



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:

João Paulo de Oliveira, brasileiro,  
Casado, inscrito no  
CPF sob o n. 145.029.171/68, portador da cédula de  
identidade n. 401728, residente e domiciliado  
no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 01,  
Conjunto 11, Casa 22, Brasília/DF, CEP 71680-389,  
e-mail borokido@gmail.com

OUTORGADOS:

**ANTÔNIO TORREÃO BRAZ FILHO**, brasileiro, casado, advogado,  
inscrito na OAB/DF sob o n. 9.930, **BÁRBARA DE ANDRADE  
CUNHA E TONI**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/DF  
sob o n. 29.280, **JULIA PAURO OLIVEIRA**, solteira, advogada,  
inscrita na OAB/DF sob o n. 40.361, **GABRIEL ESTEVAM BOTELHO  
CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o n. 65.708  
e **RENAN PALHARES TORREÃO BRAZ**, brasileiro, solteiro, inscrito  
na OAB/DF sob o n. 46.026, todos sócios do escritório **Torreão  
Braz Advogados**, CNPJ 37.110.880/0001-88, cujo contrato social  
está devidamente arquivado na Ordem dos Advogados do Brasil,  
Seção do Distrito Federal – OAB/DF, sob o nº. 402/97, por  
despacho de 23.04.97, com sede no SHIS QI 05, Chácara 98, Lago  
Sul, Brasília/DF, CEP 71.600-640.

Pelo presente instrumento de mandato, o Outorgante nomeia e constitui seus procuradores os Outorgados acima nomeados, conferindo-lhes os poderes da cláusula ad judicium, bem como todos os poderes especiais elencados na parte final do artigo 105 do Código de Processo Civil de 2015, especialmente para receber, dar quitação, firmar compromisso, transigir, desistir, a fim de atuar na defesa dos seus interesses em ação a ser ajuizada com o objetivo de que seja respeitada a Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada nas eleições para a nova Administração, marcadas para 29/04/2023, especialmente no que diz respeito aos critérios de elegibilidade dos candidatos; conferindo-lhes, ainda, poderes para receber intimações no endereço acima indicado, em assim, representá-la em juízo ou fora dele, enfim praticar tudo o mais que se fizer necessário para

Brasília  
SHIS QI 05, Chácara 98, Lago Sul  
Brasília/DF - CEP 71680-389  
Fone: (61) 3221-0240

São Paulo  
R. Min. Rocha e Silva 22, Conj. 101  
Cidade Office São Paulo - SP 011-0400  
F +55 11 3292-8250

BACT



o bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo, inclusive, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por firme e válido.

Brasília, 24 de abril de 2023.

CPF n. 245 029 476-68







REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
 SECRETARIA NACIONAL DE TRANSITO



CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2º 1 NOME E SOBRENOME  
 JOAO BOSCO DE OLIVEIRA

1ª HABILITAÇÃO  
 24/04/1982

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO  
 23/04/1954 SANTA TEREZINHA/PE

4a DATA EMISSÃO  
 09/02/2023

4b VALIDADE  
 25/01/2028

ACC **D**

4c DOC. IDENTIDADE / ÓRG EMISSOR / UF  
 401729 SSP DF

4d CPF  
 145.029.171-68

5 Nº REGISTRO  
 00669576005

9 CAT HAB.  
**B**

NACIONALIDADE  
 BRASILEIRO

FILIAÇÃO  
 ANTONIO FELIPE DE OLIVEIRA

AMARA MARIA DE OLIVEIRA



7 ASSINATURA DO PORTADOR

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2543872210

	9	10	11	12	9	10	11	12
ACC					D			
A					D1			
A1					BE			
B			25/01/2028		CE			
B1					C1E			
C					DE			
C1					D1E			

12 OBSERVAÇÕES  
 EAR

MARCELO RODRIGUES PORTELA NUNI  
 DIRETOR GERAL

ASSINATURA DO EMISSOR

01498580638  
 DF772959781

LOCAL  
 BRASILIA-DISTRITO FEDERAL, DF

DISTRITO FEDERAL







SETOR SAMAS PARKSHOPPING - SAL. TRICHO 1, LOTE A, BL. 1, SALA 401, TORRE 1, 4º  
 4º E 5º PAVIMENTOS - ZONA INDUSTRIAL FAIXA - BRASILIA - DF - CEP:  
 71219-900 CNPJ: 07.522.888/0001-92, C.P.F. 07.468.003/0001-97 REGIME ESPECIAL  
 - ATO DECLARATORIO Nº 021/2006 MUSEP / GESP / DTR / SURC / SEF / NF /  
 FATURA DE ENERGIA ELÉTRICA / SERVIÇOS SÉRIE U Nº 69117590

**SEU CÓDIGO**  
 2275760-0

JOAO BOSCO DE OLIVEIRA  
 EST QT ALVORADA QD 01 CJ 11 LT 22  
 I AGD SUL - DF  
 C.P.: 71 680-389

FL. 1/2 FATCAM  
 A TARIFA SOCIAL DE ENERGIA  
 ELÉTRICA - TSEE FOI CRIADA  
 PELA LEI Nº 18.438,  
 DE 26 DE ABRIL DE 2003.

**CONTA - MÊS**      **VENCIMENTO**      **TOT. KWH FATUR**      **TOTAL A PAGAR (R\$)**  
**MAR/2023**      **03/04/2023**      **377**      **496,09**

DATAS		NUM. DIAS	DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA	
LEITURA ATUAL:	16/03/2023		31	CNPJ/CPF:
LEITURA ANTERIOR:	13/02/2023	NÚMERO DA UC:		1277084
PRÓXIMO MÊS:	14/04/2023	CLASSIFICAÇÃO:		RESIDENCIAL/TRIFASICO
APRESENTAÇÃO:	16/03/2023	MEDIDOR(ES):		00001711188

KWH	INJETADO	KWH	INJETADO	KWH	INJETADO	KWH	INJETADO
TOT/PTA	TOT/PTA	F.PONTO	F.PONTO	INTERMED.	INTERMED.	RESERVADO	RESERVADO
LEIT. ATUAL:	10515						
LEIT. ANT.	10138						
CONSTANTE:	1,00						
APURADA:	377						
RESÍDUO:	0						
MEDIDO:	377						
FATURADO:	377						

DESCRIÇÃO DA CONTA			
TARIFA FAIXA CONSUMO	377 KWH A R\$	0,8881527 =	334,83
CONTRIBUICAO DE ILUMINACAO PUBLICA			35,39
PARCELAMENTO DEBITO			125,87

**MENSAGENS IMPORTANTES**

FOI EMITIDA FATURA REFERENTE A DEBITO ANTERIOR.  
 MANTENHA SEU ANIMAL PRESO NO DIA DA LEITURA.

Reservado ao Fisco: AF1E.FAFB.ADFE.CEFC.6DE1.0E60.98BD.B23F

COMP. DA TARIFA	%	R\$
ENERGIA:	44,56	149,21
DISTRIBUIÇÃO:	16,00	42,14
TRANSMISSÃO:	8,05	21,20
TRIBUTOS:	12,07	71,40
ENC. SETORIAIS:	13,03	34,32
PERDAS SIST. E.:	6,29	16,56

INDICADORES DE CONTINUIDADE				
	DIC	FIC	DMIC	DICRI
APURADO MENSAL:	0,00	0,00	0,00	
LIMITE MENSAL:	7,00	4,00	5,00	
TRIM.:	0,00	0,00		
ANUAL:	0,00	0,00		
CONJ. ELÉT.:	MANGUEIRAL			
MÊS DE REF.:	1/2023	ENC. USO R\$:	165,82	

IMPOSTOS	%	R\$
BASE CÁLCULO:		334,83
JCMS TARIFA:	18,00	60,26
ICMS SUBV.:		60,26
TOTAL ICMS:		2,00
PIS/PASEP:	0,60	2,00
COFINS:	2,73	9,14

HISTÓRICO DE CONSUMO (kWh)					
FEV/23	428	OUT/22	359	JUN/22	535
JAN/23	480	SET/22	435	MAI/22	418
DEZ/22	428	AGO/22	506	ABR/22	319
NOV/22	429	JUL/22	412	MAR/22	421
MÉDIA ANUAL:	430				

**SEU CÓDIGO**      **TOTAL A PAGAR (R\$)**  
**2275760-0**      **496,09**  
**MÊS FATURADO**      **VENCIMENTO**  
**MAR/2023**      **03/04/2023**



SETOR SAMAS PARKSHOPPING - SAL. TRICHO 1, LOTE A, BL. 1, SALA 401, TORRE 1, 4º  
 4º E 5º PAVIMENTOS - ZONA INDUSTRIAL FAIXA - BRASILIA - DF - CEP: 71219-900  
 CNPJ: 07.522.888/0001-92, C.P.F. 07.468.003/0001-97

02610000004 8 06000005082 5 21227576032 1 22757602303 9





PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:

João Lopes Recio Neto, brasileiro,  
inscrito no  
CPF sob o n. 998-47084715, portador da cédula de  
identidade n. 2653404 DF, residente e domiciliado  
no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 02,  
Conjunto 07, Casa 16, Brasília/DF, CEP 71680-389,  
e-mail joaorecio.neto@gmail.com

OUTORGADOS:

**ANTÔNIO TORREÃO BRAZ FILHO**, brasileiro, casado, advogado,  
inscrito na OAB/DF sob o n. 9.930, **BÁRBARA DE ANDRADE  
CUNHA E TONI**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/DF  
sob o n. 29.280, **JÚLIA PAURO OLIVEIRA**, solteira, advogada;  
inscrita na OAB/DF sob o n. 40.361, **GABRIEL ESTEVAM BOTELHO  
CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o n. 65.708  
e **RENAN PALHARES TORREÃO BRAZ**, brasileiro, solteiro, inscrito  
na OAB/DF sob o n. 46.026, todos sócios do escritório **Torreão  
Braz Advogados**, CNPJ 37.110.880/0001-88, cujo contrato social  
está devidamente arquivado na Ordem dos Advogados do Brasil,  
Seção do Distrito Federal – OAB/DF, sob o nº. 402/97, por  
despacho de 23.04.97, com sede no SHIS QI 05, Chácara 98, Lago  
Sul, Brasília/DF, CEP 71.600-640.

Pelo presente instrumento de mandato, o Outorgante nomeia e constitui seus procuradores os Outorgados acima nomeados, conferindo-lhes os poderes de cláusula ad iudicia, bem como todos os poderes especiais elencados na parte final do artigo 105 do Código de Processo Civil de 2015, especialmente para receber, dar quitação, firmar compromisso, transigir, desistir, a fim de atuar na defesa dos seus interesses em ação a ser julgada com o objetivo de que seja respeitada a Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada nas eleições para a nova Administração, marcadas para 29/04/2023, especialmente no que diz respeito aos critérios de elegibilidade dos candidatos; conferindo-lhes, ainda, poderes para receber intimações no endereço acima indicado, em assim, apresentá-la em juízo ou fora dele, enfim praticar tudo o mais que se fizer necessário para

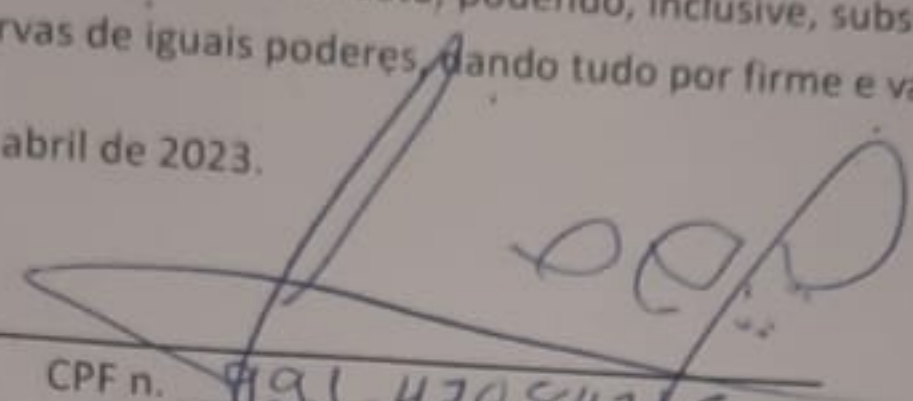
São Paulo  
Al. Mir. Racha Azevedo 38 Conj. 701  
Cinguy Office São Paulo - SP (01410-000)  
T +55 11 3892 6980

BACT



o bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo, inclusive, substabelecer esta a  
outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por firme e válido.

Brasília, 24 de abril de 2023.

  
CPF n. 991.470.847-5

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTERIO DA INFRAESTRUTURA  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
CARTHEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

VÁLIDA EM TODO  
O TERRITÓRIO NACIONAL  
1917713142

NOME  
JOAO LOPES RECIO NETO



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF  
2651404 SSP DF

CPF DATA NASCIMENTO  
991.470.847-15 25/06/1968

FILIAÇÃO  
JOAO LOPES RECIO FILHO  
ETHENEA DE LIRA RECIO

PERMISSÃO ACC CAT. HAB.  
AD

Nº REGISTRO VALIDADE 1ª HABILITAÇÃO  
00760090570 23/08/2024 03/11/1988

OBSERVAÇÕES  
EAR



PROIBIDO PLASTIFICAR  
1917713142

ASSINATURA DO PORTADOR  
LOCAL DATA EMISSÃO  
BRASILIA-DISTRITO FEDERAL, DF 12/09/2019

ASSINATURA DO EMISSOR  
ALBINO DE OLIVEIRA NETO  
Diretor Geral  
Distran - DF  
65650206451  
DF760043990

DISTRITO FEDERAL

DENATRAN





Pagador  
JOAO LOPES RECIO NETO (99147084715)

Destaque Aqui

**BANCO DO BRASIL**

001-9 | 00190.00009 02874.902022 68453.100171 3 93310000042217

Local para pagamento

Pagável preferencialmente no banco Banco do Brasil

Beneficiário final:

Endereço: Rua Alvorada (73 978.600/0001-81) Condomínio  
Estância Quintas da Alvorada Setor Habitacional Jardim Botânico -  
Brasília DF 71680-389

Data do documento  
23/03/2023

Nº do Documento  
243244

Especie Doc.

Intermediado por:  
 Aceita  
N

PUBank Pagamentos SA  
CNPJ: 18.191.228/0001-71

Data processamento  
24/03/2023

Uso do banco

Carteira  
11/027

Moeda  
R\$

Quantidade

(x) Valor

Agência/Cod. Beneficiário  
2857-6/69000-7

Moeda número  
28749020268453100

Vencimento  
25/04/2023

(al) Valor do documento

422,17

Pagador

JOAO LOPES RECIO NETO (99147084715)

Condomínio Estância Quintas da Alvorada (02.07.18 ) Setor Habitacional Jardim Botânico  
Fruito 988 Brasília-DF



Endereço: Rua Alvorada (73 978.600/0001-81)

N. Doc  
243244

(al) Valor pago

Agência/Cod. Beneficiário  
2857-6/69000-7

Mosso número  
28749020268453100

Vencimento  
25/04/2023

(al) Valor do documento  
422,17



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: Lucilene Lucia Guedes Nunes dos Reis, brasileiro, casada, inscrito no CPF sob o n. 070.634.046-35, portador da cédula de identidade n. 3.830.658, residente e domiciliado no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra Q1, Conjunto 03, Casa 11, Brasília/DF, CEP 71680-389, e-mail lucilene.guedes28@gmail.com

OUTORGADOS:

**ANTÔNIO TORREÃO BRAZ FILHO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/DF sob o n. 9.930, **BÁRBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/DF sob o n. 29.280, **JULIA PAURO OLIVEIRA**, solteira, advogada, inscrita na OAB/DF sob o n. 40.361, **GABRIEL ESTEVAM BOTELHO CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o n. 65.708 e **RENAN PALHARES TORREÃO BRAZ**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o n. 46.026, todos sócios do escritório **Torreão Braz Advogados**, CNPJ 37.110.880/0001-88, cujo contrato social está devidamente arquivado na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Distrito Federal – OAB/DF, sob o nº. 402/97, por despacho de 23.04.97, com sede no SHIS QI 05, Chácara 98, Lago Sul, Brasília/DF, CEP 71.600-640.

Pelo presente instrumento de mandato, o Outorgante nomeia e constitui seus procuradores os Outorgados acima nomeados, conferindo-lhes os poderes da cláusula ad judicium, bem como todos os poderes especiais elencados na parte final do artigo 105 do Código de Processo Civil de 2015, especialmente para receber, dar quitação, firmar compromisso, transigir, desistir, a fim de atuar na defesa dos seus interesses em ação a ser ajuizada com o objetivo de que seja respeitada a Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada nas eleições para a nova Administração, marcadas para 29/04/2023 especialmente no que diz respeito aos critérios de elegibilidade dos candidatos; conferindo-lhes, ainda, poderes para receber intimações no endereço acima indicado, em assim representá-la em juízo ou fora dele, enfim praticar tudo o mais que se fizer necessário para

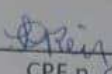
Brasília  
SHIS QI 05 Chácara 98 Lago Sul  
Brasília - DF 71600-640  
T +55 61 3201-2990

São Paulo  
Av. May. Rocha Azevedo 38 Conj. 701  
Carajás - Office, São Paulo - SP 01410-000  
T +55 11 2892-6980

BA

o bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo, inclusive, substabelecer esta a  
outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por firme e válido.

Brasília, 24 de abril de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
CPF n. 070.639.046-95



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO  
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



VÁLIDA EM TODO  
O TERRITÓRIO NACIONAL  
2140990491

NOME  
LUCELENE LEICIA GUEDES NUNES DOS REIS



DOC. IDENTIDADE/ÓRG EMISSOR/UF  
3810658 SESP DF

CPF  
070.634.046-95

DATA NASCIMENTO  
28/03/1984

FILIAÇÃO  
MANOEL FRANCISCO DOS REIS  
MARIA JUDITH GUEDES DOS REI  
S

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.  
AB

Nº REGISTRO  
05915730725

VALIDADE  
04/01/2026

1ª HABILITAÇÃO  
24/10/2013



OBSERVAÇÕES

*Barbara de Andrade Cunha e Tonia dos Reis*

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
BRASILIA, DF

DATA EMISSÃO  
11/01/2021

ASSINADO DIGITALMENTE  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

70302044950  
DF764776207

2140990491

**DISTRITO FEDERAL**  
**DENATRAN** **CONTRAN**





SECTOR TAMAS PARKSHOPPING - S/N, TRUFO 1, LOTE A, BL. 1, SALA 401, TORRE 1,  
 3º E 4º PAVIMENTOS - ZONA INDUSTRIAL GUARÁ - BRASÍLIA - DF - CEP:  
 71219-900 CNPJ: 07.522.869/0001-42 L2/DF: 07.566.955/001-07 REGIME ESPECIAL  
 - ATO DECLARATÓRIO Nº 03/2008 NUSP: 7.62537 / DTRN / SURC: / SIF: / NF: /  
 FATURA DE ENERGIA ELÉTRICA / SERVIÇOS SERE U.M.P. 89117892

SEU CÓDIGO  
 2505214-4

MARCIO ANISIO NUNES  
 EST. QI. ALVORADA QD 01 CJ 03 CS 11  
 LAGO SUL - DF  
 CEP: 71.680-389

FL. 1/1 FATCAM  
 A TARIFA SOCIAL DE ENERGIA  
 ELÉTRICA - TSEE FOI CRIADA  
 PELA LEI N° 10.838,  
 DE 26 DE ABRIL DE 2002.

CONTA - MÊS: MAR/2023 VENCIMENTO: 03/04/2023 TOT. KWH FATUR.: 210 TOTAL A PAGAR (R\$): 196,58

DATAS		DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA	
LEITURA ATUAL:	16/03/2023	NUM. DIAS	31
LEITURA ANTERIOR:	13/02/2023	CNPJ/CPF:	000003682675639
PRÓXIMO MÊS:	14/04/2023	NÚMERO DA UC:	1277557
APRESENTAÇÃO:	16/03/2023	CLASSIFICAÇÃO:	RESIDENCIAL/TRIFASICO
		MEDIDOR(ES):	00001711175

SWP	RESERVADO	SWP	RESERVADO	SWP	RESERVADO	SWP	RESERVADO
TÁXITA	TELÉFON.	F. FAMILIA	INSTRUM	F. FAMILIA	RESERVADO	RESERVADO	RESERVADO
LEIT. ATUAL:	7400						
LEIT. ANT.:	7190						
CONSTANTE:	1,00						
APURADA:	210						
RESÍDUO:	0						
MEDIDO:	210						
FATURADO:	210						

DESCRIÇÃO DA CONTA

TARIFA FAIXA CONSUMO	210 KWH A R\$	0,8881527 =	186,51
CONTRIBUICAO DE ILUMINACAO PUBLICA			10,07

MENSAGENS IMPORTANTES

MANTENHA SEU ANIMAL PRESO NO DIA DA LEITURA.

*PG 03/04/23.*

Reservado ao Fisco: 77E9.1843.8DFD.C007.8716.B02B.509B.E539

COMP. DA TARIFA

%	R\$
ENERGIA:	44,56 83,12
DISTRIBUIÇÃO:	16,00 23,47
TRANSMISSÃO:	8,05 11,81
TRIBUTOS:	12,07 39,77
ENC. SETORIAIS:	13,03 19,12
PERDAS SIST. E.:	6,29 9,22

INDICADORES DE CONTINUIDADE

	DIC	FIC	DMIC	DICRI
APURADO MENSAL:	1,62	1,00	1,62	
LIMITE MENSAL:	7,00	4,00	5,00	
TRIM.:	0,00	0,00		
ANUAL:	0,00	0,00		
CONJ. ELÉT.:	MANGUEIRAL			
MÊS DE REF.:	1/2023	ENC. USO R\$:	58,76	

IMPOSTOS

%	R\$
BASE CÁLCULO:	186,51
ICMS TARIFA:	18,00 33,57
ICMS SUBV.:	
TOTAL ICMS:	33,57
PIS/PASEP:	0,60 1,11
COFINS:	2,73 5,09

HISTÓRICO DE CONSUMO (kWh)

MÊS	KWH	MÊS	KWH
FEV/23	218	OUT/22	183
JAN/23	170	SET/22	108
DEZ/22	215	AGO/22	197
NOV/22	175	JUL/22	194
MÉDIA ANUAL:	171		



SECTOR TAMAS PARKSHOPPING - S/N, TRUFO 1, LOTE A, BL. 1, SALA 401, TORRE 1, 3º E 4º PAVIMENTOS - ZONA INDUSTRIAL GUARÁ - BRASÍLIA - DF - CEP: 71219-900 CNPJ: 07.522.869/0001-42 L2/DF: 07.566.955/001-07

SEU CÓDIGO: 2505214-4  
 TOTAL A PAGAR (R\$): 196,58  
 MÊS FATURADO: MAR/2023  
 VENCIMENTO: 03/04/2023

83640000001 1 96580005282 5 21250521467 7 25052142303 9



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: REGINALDO GUILA ANDRADE, brasileiro,  
inscrito no CPF sob o n. 416875821-49, portador da cédula de  
identidade n. 1180216, residente e domiciliado  
no Condomínio Estância Quintas da Alvorada, Quadra 05,  
Conjunto 01, Casa 06, Brasília/DF, CEP 71680-389,  
e-mail REGIS.ANDRADE0513@HOTMAIL.COM

OUTORGADOS: **ANTÔNIO TORREÃO BRAZ FILHO**, brasileiro, casado, advogado,  
inscrito na OAB/DF sob o n. 9.930, **BÁRBARA DE ANDRADE  
CUNHA E TONI**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/DF  
sob o n. 29.280, **JULIA PAURO OLIVEIRA**, solteira, advogada,  
inscrita na OAB/DF sob o n. 40.361, **GABRIEL ESTEVAM BOTELHO  
CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/DF sob o n. 65.708  
e **RENAN PALHARES TORREÃO BRAZ**, brasileiro, solteiro, inscrito  
na OAB/DF sob o n. 46.026, todos sócios do escritório **Torreão  
Braz Advogados**, CNPJ 37.110.880/0001-88, cujo contrato social  
está devidamente arquivado na Ordem dos Advogados do Brasil,  
Seção do Distrito Federal – OAB/DF, sob o nº. 402/97, por  
despacho de 23.04.97, com sede no SHIS QI 05, Chácara 98, Lago  
Sul, Brasília/DF, CEP 71.600-640.

Pelo presente instrumento de mandato, o Outorgante nomeia e constitui seus procuradores os Outorgados acima nomeados, conferindo-lhes os poderes da cláusula ad judicia, bem como todos os poderes especiais elencados na parte final do artigo 105 do Código de Processo Civil de 2015, especialmente para receber, dar quitação firmar compromisso, transigir, desistir, a fim de atuar na defesa dos seus interesses em ação a ser ajuizada com o objetivo de que seja respeitada a Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada nas eleições para a nova Administração, marcadas para 29/04/2023, especialmente no que diz respeito aos critérios de elegibilidade dos candidatos; conferindo-lhes, ainda, poderes para receber intimações no endereço acima indicado, em assim, representá-la em juízo ou fora dele, enfim praticar tudo o mais que se fizer necessário para

Brasília  
Condomínio Estância Quintas da Alvorada  
Quadra 05, Conjunto 01, Casa 06  
Brasília/DF, CEP 71680-389

São Paulo  
Rua dos Bandeirantes, 333 - Jd. Paulista  
Cidade de São Paulo - SP - CEP 01450-000  
Fone: (11) 3093-1992

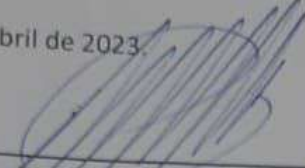
BACT



o bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo, inclusive, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por firme e válido.

Brasília, 24 de abril de 2023.

CPF n.

  
416875821-119





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



NOME  
**REGINALDO SOUZA ANDRADE**



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF  
**1180216 SSP DF**

CPF  
**416.875.821-49**

DATA NASCIMENTO  
**06/07/1971**

FILIAÇÃO  
**GERALDO PEREIRA DE ANDRADE**  
**GERALDA EUTALINA DE ANDRADE**

PERMISSÃO ACC CAT. HAB. **B**

Nº REGISTRO  
**00777192290**

VALIDADE  
**04/10/2024**

1ª HABILITAÇÃO  
**04/11/1989**

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
**1935100779**

OBSERVAÇÕES

*[Assinatura]*  
 ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
**BRASILIA-DISTRITO FEDERAL, DF**

DATA EMISSÃO  
**17/10/2019**

*[Assinatura]*  
**ALBERTO DE OLIVEIRA NETO**  
 Diretor Geral  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO - ANTT

52590884721  
 DF760522790

PLASTIFICAR  
**00779**







# Estância Quintas da Alvorada

Recibo do Pagador  
04/2023

Beneficiário final:  
Estância Quintas da Alvorada (73.978.900/0001-81) Condomínio Estancia Quintas da Alvorada Setor Habitacional Jardim Botânico - Brasília DF 71680-389

Unidade  
05.01.06

### Composição da cobrança

Execução de Projeto Urbanístico e Infraestrutura	422,17
Infraestrutura - Parc. 48/48	

Agência/Cod. Beneficiário	2857-6/69000-7
Nosso número	28749020268455623
Vencimento	25/04/2023
(=) Valor do documento	422,17
Multa/Juros/Descontos	
(=) Valor pago	

Pagador  
REGINALDO SOUZA ANDRADE (41687582149)

N. Doc  
244169

Destaque Aqui

Autenticação mecânica no verso

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02874.902022 68455.623170 3 93310000042217

Local para pagamento Pagável preferencialmente no banco Banco do Brasil				Agência/Cod. Beneficiário 2857-6/69000-7	
Beneficiário final: Estância Quintas da Alvorada (73.978.900/0001-81) Condomínio Estancia Quintas da Alvorada Setor Habitacional Jardim Botânico - Brasília DF 71680-389			Intermediado por: PJBANK Pagamentos SA CNPJ: 18.191.228/0001-71		Nosso número 28749020268455623
Data do documento 23/03/2023	Nº do Documento 244169	Especie Doc.	Aceite N	Data processamento 20/04/2023	Vencimento
Uso do banco	Carteira 17/027	Moeda R\$	Quantidade	(x) Valor	25/04/2023
Instruções (Todas as informações deste bloquete são de exclusiva responsabilidade do beneficiário) Após vencimento: Multa 2,00% = R\$8,44 Juros 0,033% a.d = R\$0,14/dia Sr. Caixa, não receber após 60 dias de vencimento. Após esse prazo, o débito será encaminhado para o Dpto de Cobrança e terá acréscimo de 10% a título de encargos de cobranças. Ancora Condomínios: 61 3323-1918 ou www.ancoracondominios.com.br EXTRA					(=) Valor do documento 422,17
					Multa/Juros/Descontos
					(=) Valor

Pagador  
REGINALDO SOUZA ANDRADE (41687582149)  
COND. VILLE DE MONTAGNE QD 21 CS 10 LAGO SUL  
71680357 BRASILIA-DF

Código de baixa:

Sacador/Avalista: Estância Quintas da Alvorada 73.978.900/0001-81



Autenticação mecânica - Ficha de compensação



Este documento foi gerado pelo usuário 924.\*\*\*.\*\*\*-87 em 26/04/2023 17:36:25  
Número do documento: 23042617264741000000144301417  
<https://pje.tjdf.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617264741000000144301417>  
Assinado eletronicamente por: BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI - 26/04/2023 17:26:47

Convenção aprovada na Assembléia em 26/04/2010.  
Ata registrada no 1º ofício de Títulos e Documentos CARTÓRIO  
MARCELO RIBAS EM 03/05/2010.

# Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada





**“CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA”**

**ÍNDICE GERAL**

***CAPÍTULO I – DO AMPARO LEGAL, DA CONSTITUIÇÃO JURÍDICA, DA LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO, DO USO E DA COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. –***

Seção 01-I - Do Amparo Legal da Convenção do Condomínio.

Seção 02-I - Da Constituição Jurídica do Condomínio.

Seção 03-I - Da Localização e da Delimitação da Poligonal do Condomínio.

Seção 04-I - Do Uso e da Composição do Condomínio.

***CAPÍTULO II - DAS ÁREAS E BENS COLETIVOS, DAS FRAÇÕES INDIVIDUAIS E DO CADASTRAMENTO DOS CONDÔMINOS NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. –***

Seção 01-II - Das Áreas e Bens Coletivos do Condomínio.

Seção 02-II - Das Áreas Privativas dos Condôminos.

Seção 03-II - Do Cadastro dos Condôminos e Inquilinos do Condomínio.

***CAPÍTULO III – DA CONVENÇÃO E DOS DEMAIS REGULAMENTOS INTERNOS QUE REGEM O CONDOMÍNIO***

*Seção 01-III – Dos Regulamentos Internos.*

*Seção 02-III - Da Convenção do Condomínio.*

Seção 03-III - Do Extrato da Convenção do Condomínio.

Seção 04-III - Das Normas de Ocupação e Construção do Condomínio.

Seção 05-III - Das Normas de Utilização da Área Vivencial Coletiva do Condomínio. –

Seção 06-III - Das Deliberações Específicas Aprovadas pela Assembleia Geral. - Seção 07-III - Das Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio.

***CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS, OBRIGAÇÕES E DEVERES DOS CONDÔMINOS E DEMAIS MORADORES –***

Seção 01-IV - Dos Direitos Exclusivos dos Condôminos. –

Seção 02-IV - Dos Direitos Comuns a todos os Moradores do Condomínio. –

Seção 03-IV - Das Obrigações Exclusivas dos Condôminos. –

Seção 04-IV - Dos Deveres Comuns a todos os Moradores do Condomínio. –

***CAPÍTULO V - DAS PROIBIÇÕES –***

Seção 01-V - Das raças de cães proibidas no Condomínio. –

Seção 02-V - Das demais Proibições. –

***CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES AOS REGULAMENTOS E SUAS SANÇÕES –***

Seção 01-VI – Das Infrações aos Regulamentos Internos do Condomínio.

Seção 02-VI – Das Sanções por Infração aos Regulamentos Internos do Condomínio –

Seção 03-VI – Dos Recursos Contra as Sanções Aplicadas –

Seção 04-VI – Do Ressarcimento por Danos ao Patrimônio Comum do Condomínio. –



## **CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DE CONDÔMINOS –**

Seção 01-VII - Da Constituição, da Competência e do Funcionamento das Assembléias Gerais.

Seção 02-VII – Das Assembléias Gerais Ordinárias.

Seção 03-VII – Das Assembléias Gerais Extraordinárias. –

Seção 04-VII - Das Assembléias Gerais Especiais para Eleição. –

## **CAPÍTULO VIII - DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO E SUAS COMPETENCIAS –**

Seção 01-VIII – Dos Órgãos Gestores do Condomínio. –

Seção 02-VIII - Da Diretoria Administrativa. –

Seção 03- VIII - Do Síndico –

Seção 04-VIII – Do Direito Administrativo –

Seção 05-VIII – Do Diretor Financeiro –

Seção 06-VIII – Do Diretor Institucional –

Seção 07-VIII - Do Conselho Fiscal. –

Seção 08-VIII - Do Conselho Consultivo. –

Seção 09-VIII - Da Comissão de Obras. –

## **CAPÍTULO IX - DA DIRETORIA ADMINISTRATIVA DO CONDOMÍNIO - Seção 01-IX - Do Síndico e suas competências e atribuições –**

Seção 02-IX - Do Diretor Administrativo e suas competências e atribuições. –

Seção 03-IX - Do Diretor Financeiro e suas competências e atribuições. –

Seção 04-IX - Do Diretor de Manutenção e suas competências e atribuições. –

## **CAPÍTULO X - DA GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO –**

Seção 01-X - Do Orçamento anual e sua execução –

Seção 02-X - Das Contribuições Condominiais e do Fundo de Reservas –

Seção 03-X - Da Prestação de Contas.

## **CAPÍTULO XI - DO PROCESSO ELEITORAL INTERNO DO CONDOMÍNIO - Seção 01-XI - Do Direito de Votar e ser Votado. –**

Seção 02-XI - Da Convocação das Eleições e Registro de Chapas –

Seção 03-XI - Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral. –

Seção 04-XI - Da Impugnação de Candidatos e dos Recursos. –

Seção 05-XI - Da Eleição, da Apuração dos Votos e da Posse dos Eleitos. –

Seção 06-XI – Da Duração do Mandato e das reeleições. –

## **CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS –**

Seção 01-XII – Da Constituição da Associação dos Moradores do Condomínio e sua Finalidade Legal e Jurídica –

Seção 02-XII – Da Presidência da Associação. –

Seção 03-XII – Dos Meios para Funcionamento da Associação –





**CAPÍTULO I - DO AMPARO LEGAL, DA CONSTITUIÇÃO JURÍDICA, DA LOCALIZAÇÃO E  
DELIMITAÇÃO, DO USO DA COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO.**

**Seção 01-I - Do Amparo Legal da Convenção do Condomínio.**

**Art. 1º** Esta Convenção está amparada na Lei Nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, que instituiu o novo Código Civil e na Lei dos Condomínios e observado o 'quorum' especial de 2/3 dos condôminos foi aprovada por votação majoritária dos condôminos presentes em Assembléia Geral do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, especialmente convocada para esse fim, realizada em 26 de abril de 2010. –

**Seção 02-I - Da Constituição Jurídica do Condomínio.**

**Art. 2º** O Condomínio Estância Quintas da Alvorada é uma entidade de direito civil sem fins lucrativos, de duração indeterminada, com sede em Brasília-DF, sendo constituído por 1973 unidades imobiliárias, dentro de uma área de terras medindo 225,3131ha, localizada no Setor Habitacional São Bartolomeu, na Região Administrativa do Paranoá, Distrito Federal. –

**Seção 03-I - Da Localização e da Delimitação da Poligonal do Condomínio**

**Art. 3º** A gleba de terras do parcelamento do solo denominado Estância Quintas da Alvorada perfaz 225,3131 ha (duzentos e vinte e cinco hectares vírgula trinta e um ares e trinta e um centiares). O parcelamento, de acordo com o atual PDOT/DF está localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE 20-E-1, no Setor Habitacional São Bartolomeu, na Região Administrativa do Paranoá – RA VII. - **Parágrafo Único** -A citada gleba de terras, com 225,3131ha, limita-se ao norte com a estrada vicinal Altiplano Leste e a reflorestadora Proflora, ao sul com o Ribeirão Taboca, a estrada vicinal que dá acesso aos parcelamentos Quintas da Alvorada I, II e II, Mansões Itaipu e Solar da Serra e Terras arrendadas ao General Vitorino, a leste com Terras arrendadas ao General Vitorino e a oeste com a Estrada Parque Contorno - EPCT DF-001.

**- Seção 04-I - Do Uso e da Composição do Condomínio. –**

**Art. 4º** O Condomínio Estância Quintas da Alvorada, conforme Lei nº 1.823/98 e Lei Complementar nº 803/2009 (PDOT/DF) tem uso residencial unifamiliar, coletivo, comercial e institucional.





**Art. 5º** O Condomínio Quintas da Alvorada, conforme Projeto Urbanístico aprovado na AGE do dia 26 de abril de 2010, é composto de 1973 (um mil novecentos e setenta e três) frações ideais assim distribuídas: a) 1963 (um mil novecentos e sessenta e três) unidades residenciais unifamiliares; 02 (duas) unidades de uso coletivo e 01(uma) unidade de uso comercial, 03 (três) unidades de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e 04 (quatro) unidades de Equipamento Público Urbano, conforme quadro demonstrativo das unidades imobiliárias e relatório técnico elaborado pela empresa Trilha Mundos. –

**Art. 6º** São os seguintes os lotes e frações privativas componentes do Condomínio:

**01 – UNIDADES RESIDENCIAIS: TOTAL 1963 LOTES –**

**a) QUADRA 01: 645 LOTES**

- Conjunto 01:** composto por 10 (dez) lotes;
- Conjunto 02:** composto por 20 (vinte) lotes;
- Conjunto 03:** composto por 20 (vinte) lotes;
- Conjunto 04:** composto por 20 (vinte) lotes;
- Conjunto 05:** composto por 20 (vinte) lotes;
- Conjunto 06:** composto por 19 (dezenove) lotes;
- Conjunto 07:** composto por 21 (vinte e um) lotes;
- Conjunto 08:** composto por 22 (vinte e dois) lotes;
- Conjunto 09:** composto por 22 (vinte e dois) lotes;
- Conjunto 10:** composto por 22 (vinte e dois) lotes;
- Conjunto 11:** composto por 22 (vinte e dois) lotes;
- Conjunto 12:** composto por 11 (onze) lotes;
- Conjunto 13:** composto por 12 (doze) lotes;
- Conjunto 14:** composto por 24 (vinte e quatro) lotes;
- Conjunto 15:** composto por 24 (vinte e quatro) lotes;
- Conjunto 16:** composto por 12 (doze) lotes;
- Conjunto 17:** composto por 14 (quatorze) lotes;
- Conjunto 18:** composto por 27 (vinte e sete) lotes;
- Conjunto 19:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;
- Conjunto 20:** composto por 26 (vinte e seis) lotes;
- Conjunto 21:** composto por 27 (vinte e sete) lotes;
- Conjunto 22:** composto por 27 (vinte e sete) lotes;
- Conjunto 23:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;
- Conjunto 24:** composto por 29 (vinte e nove) lotes;
- Conjunto 25:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;
- Conjunto 26:** composto por 22 (vinte e dois) lotes;



- Conjunto 27:** composto por 19 (dezenove) lotes;  
**Conjunto 28:** composto por 18 (dezoito) lotes;  
**Conjunto 29:** composto por 16 (dezesesseis) lotes;  
**Conjunto 30:** composto por 15 (quinze) lotes;  
**Conjunto 31:** composto por 13 (treze) lotes;  
**Conjunto 32:** composto por 07 (sete) lotes;

**b) QUADRA 02: 578 LOTES**

- Conjunto 1:** composto por 24 (vinte e quatro) lotes;  
**Conjunto 2:** composto por 26 (vinte e seis) lotes;  
**Conjunto 3:** composto por 24 (vinte e quatro) lotes;  
**Conjunto 4:** composto por 24 (trinta e quatro) lotes;  
**Conjunto 5:** composto por 25 (vinte e cinco) lotes;  
**Conjunto 6:** composto por 26 (trinta e seis) lotes;  
**Conjunto 7:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;  
**Conjunto 8:** composto por 30 (trinta) lotes;  
**Conjunto 9:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;  
**Conjunto 10:** composto por 22 (vinte e dois) lotes;  
**Conjunto 11:** composto por 16 (dezesesseis) lotes;  
**Conjunto 12:** composto por 10 (dez) lotes;  
**Conjunto 13:** composto por 30 (trinta) lotes;  
**Conjunto 14:** composto por 29 (vinte e nove) lotes;  
**Conjunto 15:** composto por 29 (vinte e nove) lotes;  
**Conjunto 16:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;  
**Conjunto 17:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;  
**Conjunto 18:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;  
**Conjunto 19:** composto por 28 (vinte e oito) lotes;  
**Conjunto 20:** composto por 30 (trinta) lotes;  
**Conjunto 21:** composto por 21 (vinte e um) lotes;  
**Conjunto 22:** composto por 17 (dezessete) lotes;  
**Conjunto 23:** composto por 15 (quinze) lotes;  
**Conjunto 24:** composto por 12 (doze) lotes;

**c) QUADRA 03: 266 LOTES**

- Conjunto 01:** composto por 22 (vinte e dois) lotes;  
**Conjunto 02:** composto por 41 (quarenta e um) lotes;  
**Conjunto 03:** composto por 27 (vinte e sete) lotes;





- Conjunto 04: composto por 36 (trinta e seis) lotes;
- Conjunto 05: composto por 36 (trinta e seis) lotes;
- Conjunto 06: composto por 43 (quarenta e três) lotes;
- Conjunto 07: composto por 41 (quarenta e um) lotes;
- Conjunto 08: composto por 20 (vinte) lotes;

**d) QUADRA 04: 240 LOTES**

- Conjunto 01: composto por 27 (vinte e sete) lotes;
- Conjunto 02: composto por 61 (sessenta e um) lotes;
- Conjunto 03: composto por 49 (quarenta e nove) lotes;
- Conjunto 04: composto por 19 (dezenove) lotes;
- Conjunto 05: composto por 20 (vinte) lotes;
- Conjunto 06: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;
- Conjunto 07: composto por 13 (treze) lotes;
- Conjunto 08: composto por 3 (três) lotes;
- Conjunto 09: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;

**e) QUADR 05: 234 LOTES**

- Conjunto 01: composto por 14 (quatorze) lotes;
- Conjunto 02: composto por 18 (dezoito) lotes;
- Conjunto 03: composto por 21 (vinte e um) lotes;
- Conjunto 04: composto por 18 (dezoito) lotes;
- Conjunto 05: composto por 11 (onze) lotes;
- Conjunto 06: composto por 08 (oito) lotes;
- Conjunto 07: composto por 17 (dezessete) lotes;
- Conjunto 08: composto por 26 (vinte e seis) lotes;
- Conjunto 09: composto por 24 (vinte e quatro) lotes;
- Conjunto 10: composto por 22 (vinte e dois) lotes;
- Conjunto 11: composto por 19 (dezenove) lotes;
- Conjunto 12: composto por 17 (dezessete) lotes;
- Conjunto 13: composto por 12 (doze) lotes;
- Conjunto 14: composto por 07 (sete) lotes;

02 – UNIDADE COMERCIAL: 01 unidade comercial localizada na Quadra 01, com 1.558,21 m<sup>2</sup>.

03 – ÁREAS COLETIVAS: 02 LOTES:



AE 01: com 1.000,00 m<sup>2</sup> na via pública;

AE 02: com 620,26 m<sup>2</sup> via pública;

**04 – AREA DE EQUIPAMENTO PUBLICO COMUNITARIO – EPC: 03 LOTES AE 03:**

com 3010,09 m<sup>2</sup>

AE 04: com 360 m<sup>2</sup>

AE 05: com 900 m<sup>2</sup>

**05 – AREA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO - EPU: 04 LOTES**

AE 06: com 689,99 m<sup>2</sup>

AE 07: com 360 m<sup>2</sup>

AE 08: com 600 m<sup>2</sup>

AE 09: com 641,70 m<sup>2</sup>

**Art. 7º** Para cada lote ou fração privativa a Administração do Condomínio Estância Quintas da Alvorada emitirá uma única vez, um documento denominado "Certificado de Cadastro de Imóvel", informando o número de inscrição do IPTU, a data do cadastramento perante a Administração do Condomínio e o novo endereçamento do lote, de acordo com o Projeto Urbanístico aprovado pelos condôminos na Assembléia Geral Extraordinária do dia 26 de abril de 2010, de modo a evitar duplicidade no cadastramento do lote.

**Parágrafo Único** – No Certificado de Cadastro de Imóvel constará o nome do condômino, legítimo possuidor do lote cadastrado perante o Condomínio na ocasião, conforme Decreto nº 29.562/2008, número da identidade civil, CPF/MF, a localização (endereço) e a área de cada lote ou fração privativa existente. Este documento, acompanhado do croqui de localização do lote ou fração privativa, será entregue na ocasião a cada Condômino ou seu representante legal, contra recibo.

**CAPÍTULO II - DAS ÁREAS E BENS COLETIVOS E DAS ÁREAS PRIVADAS E SEU CADASTRAMENTO NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.**

**Seção 01-II - Das Áreas e Bens Coletivos do Condomínio.**

**Art. 8º** As seguintes áreas, instalações, benfeitorias e equipamentos são considerados bens coletivos de propriedade e patrimônio do Condomínio e de uso comum dos Condôminos, e como tal, são insusceptíveis de divisão ou alienação:

I – a sede da administração do Condomínio e sua respectiva fração ideal;

II – as instalações do almoxarifado e refeitório dos funcionários e sua respectiva fração ideal;

III – as instalações da área vivencial do Condomínio e sua respectiva fração ideal;



- IV – as portarias, seus acessos e suas respectivas frações ideais;
- V – as avenidas internas do Condomínio;
- VI – as ruas internas de cada um dos conjuntos residências;
- VII – os estacionamentos;
- VIII – as calçadas da avenida central e dos conjuntos;
- IX – os muros e muretas com grade limítrofes do Condomínio, desde que distintos dos muros dos lotes privados;
- X – as áreas verdes; as áreas de lazer e as praças internas e suas respectivas frações ideais;
- XI – a rede geral e equipamentos de distribuição de água;
- XII – a rede geral, equipamentos e postes de distribuição de energia elétrica, telefone e teleinformática;
- XIII – a rede geral e equipamentos de captação e drenagem de águas pluviais;
- XIV – sistema de tratamento e esgotamento sanitário;
- XV – máquinas, equipamentos e veículos de propriedade do Condomínio;
- XVI – os poços de captação de água potável;
- XVII – todas as demais benfeitorias implantadas em área comum ou coletiva, os equipamentos e tudo mais que, pela sua própria natureza, for adquirido pelo Condomínio ou de qualquer maneira integre o seu patrimônio e que seja de uso comum dos Condôminos.

**Parágrafo Único** – Com relação às máquinas, equipamentos e veículos mencionados no artigo 8º, inciso XV desta Convenção, os mesmos somente poderão ser alienados após prévia autorização da Assembléia Geral, devidamente convocada para este fim.

**Art. 9º** As edificações e bens de caráter coletivo que interessarem ao Condomínio serão construídas ou adquiridas com o concurso pecuniário obrigatório de todos os Condôminos, na proporção da fração ideal que cada um possuir, mediante prévia aprovação da Assembléia Geral.

#### **Seção 02-II - Das Áreas Privativas dos Condôminos.**

**Art. 10º** São consideradas áreas privativas indivisíveis, de propriedade exclusiva de cada Condômino, os lotes de terrenos residenciais, bem como todas as benfeitorias que porventura neles existirem ou forem construídas.

**Art. 11** Cada Condômino poderá executar obras e benfeitorias em sua área privativa, desde que observada sua finalidade, residencial, e observadas às disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações e demais normas de postura do Distrito Federal, bem como as disposições



estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas de Ocupação e Construção, e no Memorial Descritivo do Projeto Urbanístico do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

**Art. 12** De acordo com a Lei nº 2.105/98 é vedada a construção de mais de uma unidade residencial unifamiliar por lote.

### **Seção 03-II - Do Cadastramento dos Condôminos e Inquilinos na Administração do Condomínio.**

**Art. 13** É obrigatório o cadastramento na Administração do Condomínio de todos os condôminos proprietários e titulares da posse dos lotes e frações privativas existentes no Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

§ 1º O Condomínio só reconhece e ampara legalmente os direitos possessórios do condômino cujo cadastro na administração estiver correto e completo conforme estabelece o Art. 14 desta Convenção.

§ 2º Em nenhuma hipótese será permitido ou efetuado o cadastramento de lote ou fração privativa em duplicidade.

**Art. 14** O cadastro dos condôminos e de seus respectivos lotes e frações privativas citado no Art. 13 desta Convenção constitui-se de uma pasta individual numerada com o endereço do lote ou fração privativa, onde são arquivadas cópias de todos os documentos referentes ao lote ou fração privativa, sendo obrigatória a existência no cadastro dos seguintes documentos:

- 01 - cópia de todos os contratos particulares de compra e venda ou cessões de direito do lote ou fração privativa, comprovando a inteira cadeia possessória do mesmo desde a criação do Condomínio;
- 02 - cópia do documento "Certificado de Cadastro de Imóvel" ou declaração assinada pelo condômino comunicando seu extravio;
- 03 - cópia dos documentos de identidade e CPF do condômino;
- 04 - ficha cadastral fornecida pelo Condomínio, preenchida e assinada pelo condômino proprietário ou titular da posse do lote ou fração privativa, onde consta o endereço do lote ou fração, a identificação do condômino, o nome dos familiares residentes no lote, o endereço para correspondência, o e-mail e os telefones de contato do condômino.
- 05 - Inscrição do IPTU sobre a unidade imobiliária feita pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal.

**Art. 15** O cadastramento da transferência de propriedade de lote ou fração privativa em nome de um novo proprietário somente será efetivado pelo Condomínio quando:





01 - a pasta individual do lote ou fração privativa estiver completa e contiver cópia de todos os documentos estipulados no Art. 14 desta Convenção;

02 - o condômino alienante encontrar-se adimplente com as obrigações condominiais pecuniárias previstas nesta Convenção; e

03 - o adquirente assinar documento declarando que conhece e compromete-se a acatar e cumprir integralmente esta Convenção e os demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembléia Geral.

**Art. 16** O Condomínio obriga-se a garantir os direitos decorrentes do cadastramento do condômino mais antigo, o qual será denunciado à lide, se possível, caso o Condomínio seja chamado em juízo para defender-se em ações que questionem a validade do seu cadastro, que somente poderá ser alterado, em relação ao cadastramento dos condôminos antigos, por força de decisão judicial transitada em julgado.

**Art. 17** Sempre que o condômino alugar seu lote ou fração privativa a outrem, uma cópia do contrato de locação deverá, obrigatoriamente, ser encaminhada para arquivo na pasta individual do lote ou fração privativa e o locatário deverá comparecer na administração do Condomínio para preencher a ficha de cadastro de locatário, antes de mudar-se para o Condomínio.

### - CAPÍTULO III - DA CONVENÇÃO E DOS REGULAMENTOS INTERNOS QUE REGEM O CONDOMÍNIO -

#### Seção 01-III - Dos Regulamentos Internos.

**Art. 18** Internamente e externamente, quando necessário para dirimir dúvidas ou controvérsias perante a Justiça, o Condomínio é regido e normatizado pelos seguintes regulamentos, deliberações e normas, em ordem de precedência e importância:

01 - Convenção do Condomínio;

02 - Extrato da Convenção do Condomínio ou Regimento Interno;

03 - Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;

04 - Deliberações Específicas Aprovadas em Assembléia Geral;

05 - Normas de Utilização das Áreas Coletivas do Condomínio; 06 - Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio.

#### Seção 02-III Da Convenção do Condomínio.



**Art. 19** A Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, amparada no Código Civil e na Lei dos Condomínios, é o regulamento interno de maior importância e precedência, onde consta a normatização básica que irá reger o Condomínio, sua administração e a convivência entre os condôminos.

§ 1º Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração desta Convenção; a mudança da destinação ou a extinção do condomínio depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (CCB – art. 1351)

§ 2º A Convenção do Condomínio deve ser conhecida por todos os condôminos, inquilinos e demais moradores do Condomínio, pois suas disposições são de cumprimento obrigatório para todos.

§ 3º Sempre que necessário, a Convenção será utilizada para dirimir dúvidas ou controvérsias entre condôminos, inquilinos e demais moradores e entre estes e a Administração do Condomínio.

#### **Seção 03-III - Do Extrato da Convenção do Condomínio ou Regimento Interno. –**

**Art. 20** O regulamento interno denominado Extrato da Convenção do Condomínio, como o próprio nome já diz, nada mais é do que uma compilação de alguns capítulos da Convenção que são de interesse direto dos condôminos em seu dia a dia, abrangendo em especial o Capítulo III – Da Convenção e dos Regulamentos Internos que Regem o Condomínio, o Capítulo IV – Dos Direitos, Obrigações e Deveres dos Condôminos e Demais Moradores, o Capítulo V – Das Proibições e o Capítulo VI – Das Infrações aos Regulamentos Internos e suas Sanções.

**Parágrafo Único** A finalidade do Extrato da Convenção do Condomínio é possibilitar a existência de um documento com poucas páginas e que permita uma consulta rápida e freqüente dos assuntos que interessam diretamente aos condôminos e demais moradores do Condomínio no seu dia a dia como moradores, sem que seja necessário consultar constantemente a Convenção.

#### **- Seção 04-III - Das Normas de Ocupação e Construção do Condomínio. –**

**Art. 21** O regulamento interno denominado “Normas de Ocupação e Construção” do Condomínio Estância Quintas da Alvorada está amparado nas Leis e Decretos sobre construção e ocupação do solo vigentes no Distrito Federal, no Projeto Urbanístico e na Convenção do Condomínio e tem por finalidade orientar os condôminos que desejam construir nos lotes residenciais do Condomínio na condução de seus projetos e obras ao amparo da legislação vigente, estabelecendo critérios básicos que todos os condôminos deverão atender na elaboração



de seus projetos de forma a tornar possível a obtenção do Alvará de Construção, bem como a futura regularização da obra a ser edificada no âmbito do Condomínio.

§ 1º O regulamento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio deve ser aprovado e só poderá ser modificado em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, por maioria simples, desde que a proposta sobre a aprovação ou modificação não contrarie nenhuma Lei ou Decreto Distrital e conste especificamente do Edital de Convocação da Assembléia Geral.

§ 2º O regulamento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio deve ser conhecido por todos os condôminos que desejarem construir no Condomínio, pois, suas disposições são de cumprimento obrigatório para todos.

§ 3º Sempre que necessário, o documento Normas de Ocupação e Construção do Condomínio será utilizado para dirimir dúvidas ou controvérsias entre os condôminos que estejam construindo e a Administração do Condomínio.

#### **Seção 05 – III Das Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio.**

**Art. 22** O regulamento interno denominado “Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio” tem por finalidade disciplinar a utilização da Área Coletiva do Condomínio por parte dos condôminos e demais moradores do Condomínio e eventualmente, seus convidados.

§ 1º A Área Coletiva do Condomínio destina-se a prática de esportes e ao lazer coletivo dos condôminos e demais moradores do Condomínio.

§ 2º O salão de reuniões que será edificado na Área Coletiva do Condomínio destina-se prioritariamente a realização das Assembléias Gerais do Condomínio, podendo, eventualmente, ser alugado aos condôminos e demais moradores para a realização de reuniões e festas particulares.

§ 3º O regulamento Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio deve ser aprovado e só poderá ser modificado em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, por maioria simples, desde que a proposta sobre a aprovação ou modificação conste especificamente do Edital de Convocação da Assembléia Geral.

§ 4º O regulamento interno Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio deve ser conhecido por todos os condôminos e demais moradores que se proponham a utilizar a Área Coletiva do Condomínio, pois suas disposições são de cumprimento obrigatório para todos.

§ 5º Sempre que necessário, o documento Normas de Utilização da Área Coletiva do Condomínio será utilizado para dirimir dúvidas e controvérsias entre os condôminos e demais moradores e entre estes e a Administração do Condomínio, no que diz respeito a utilização da Área Coletiva do Condomínio.

#### **Seção 06 – III Das Deliberações Específicas Aprovadas em Assembléia Geral**



**Art. 23** São consideradas deliberações específicas aprovadas em Assembléia Geral, todas aquelas deliberações que digam respeito as novas normas e procedimentos de caráter temporário ou permanente que venham a complementar ou suprir lacunas nos regulamentos internos do Condomínio e que impliquem em cumprimento obrigatório, seja da parte dos membros dos órgãos gestores do Condomínio, dos condôminos, dos locatários e demais moradores do Condomínio.

§ 1º As deliberações específicas aprovadas em Assembléia Geral, quando enquadradas na definição deste artigo deverão ser relacionadas em uma coletânea própria que deverá ficar à disposição dos condôminos para consulta, uma vez que são de cumprimento obrigatório.

§ 2º Sempre que necessário, as deliberações aprovadas em Assembléia Geral serão utilizadas para dirimir dúvidas ou controvérsias entre os condôminos, locatários e demais moradores e a Administração do Condomínio.

### **Seção 07 – III - Das Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio.**

**Art. 24** As Normas e Procedimentos Administrativos Internos do Condomínio são documentos produzidos pela Administração e têm por finalidade regulamentar o funcionamento das atividades internas do Condomínio, bem como estabelecer procedimentos relativos à administração do Condomínio, sendo que na maior parte das vezes dizem respeito a atividades, tarefas e trabalhos que devem ser cumpridas pelos funcionários do Condomínio.

**Parágrafo Único** Quando, eventualmente, alguma Norma ou Procedimento Administrativo Interno estabelecer procedimento de cumprimento obrigatório para os condôminos, locatários e demais moradores do Condomínio e este procedimento deverá ser aprovado em Assembléia Geral.

## **CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS, OBRIGAÇÕES E DEVERES DOS CONDÔMINOS E DEMAIS MORADORES –**

### **Seção 01 - IV Dos Direitos Exclusivos dos Condôminos.**

**Art. 25** Respeitadas e obedecidas às disposições previstas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações específicas aprovadas pela Assembléia Geral, são direitos exclusivos dos condôminos devidamente cadastrados como tal perante a administração:

I - construir no seu lote ou fração privativa e usar, gozar e usufruir de todas as benfeitorias ali construídas;



- II - formar chapas para candidatar-se aos cargos eletivos dos órgãos gestores do Condomínio;
- III - votar e ser votado nas Assembléias Gerais, estando quite;
- IV - consultar qualquer documento administrativo ou financeiro do Condomínio, desde que o solicite com antecedência, por escrito, e realize a consulta em horário de expediente normal e dentro das instalações da administração;
- V - apresentar, por escrito, proposta para ser apreciada e votada em Assembléia Geral; VI - exigir, por escrito, que não sejam divulgadas para terceiros, seus dados pessoais, bem como seu endereço residencial e comercial.
- VII - denunciar irregularidades e cobrar, por escrito, explicações dos órgãos gestores do Condomínio quando seus membros deixarem de cumprir os regulamentos do Condomínio ou as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

#### **Seção 02-IV Dos Direitos Comuns a todos os Moradores do Condomínio.**

**Art. 26** Respeitadas e obedecidas às disposições previstas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio, bem como as deliberações específicas aprovadas pela Assembléia Geral, são direitos comuns a todos os moradores do Condomínio, desde que ao exercê-los não perturbem, agridam ou impeçam igual direito dos demais moradores:

- I - ser tratado com respeito, educação e cordialidade pelos membros dos órgãos gestores do Condomínio e pelos funcionários diretos e indiretos da administração;
- II - comparecer nas Assembléias Gerais do Condomínio e fazer uso da palavra;
- III - apresentar, por escrito, sugestão para ser apreciada pelos órgãos gestores do Condomínio;
- IV - fazer ocasionalmente reuniões sociais em seu lote ou fração privativa, desde que não incomode os vizinhos;
- V - usar, gozar e usufruir das instalações, coisas e propriedades de uso comum do Condomínio, desde que não cause danos às mesmas ou ponha em risco a segurança do Condomínio, estando quite;
- VI - apresentar aos órgãos gestores do Condomínio, por escrito, reclamações sobre a conduta de funcionários diretos ou indiretos, de outros condôminos, seus convidados, locatários e demais moradores, desde que reclamação seja fundamentada com fatos, datas e nomes;
- VII - usufruir de todos os serviços prestados pela administração do Condomínio, tais como: coleta de lixo residencial, entrega de correspondência, limpeza e manutenção das avenidas, ruas, parques, jardins e áreas de lazer, manutenção da rede energia elétrica e pluvial, serviço de portaria, serviços administrativos e o serviço de vigilância das áreas comuns do Condomínio;
- VIII - comunicar, por escrito, à Diretoria Administrativa do Condomínio sempre que tomar conhecimento de que estejam sendo descumpridos os regulamentos internos e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral ou que funcionário do Condomínio esteja descumprindo as





Normas Administrativas Internas ou qualquer outra determinação da Diretoria Administrativa do Condomínio;

**IX** - criar e possuir em sua residência animais domésticos de pequeno porte, em especial cães, desde que não sejam das raças expressamente proibidas no Art. 29º desta Convenção e desde que devidamente vacinados, ficando o proprietário responsável por qualquer dano causado pelo animal a terceiros e/ou ao Condomínio.

**X** - passear com seu cão nas áreas comuns do Condomínio, exceto nos parques infantis, praças e áreas de lazer coletivas, desde que o cão seja conduzido obrigatoriamente com guia e coleira e quando se tratar de cão de maior porte, mesmo que considerado dócil, seja conduzido com estrangulador e focinheira, observando as disposições do artº. 29 desta Convenção.

#### - Seção 03/IV - Das Obrigações Exclusivas dos Condôminos. -

**Art. 27** São obrigações exclusivas dos condôminos:

**I** - efetuar o cadastro de seu lote ou fração privativa na administração do Condomínio, bem como manter seu endereço para correspondência, telefones e e-mail sempre atualizados;

**II** - contribuir financeiramente com o rateio das despesas comuns do Condomínio, pagando dentro do prazo estabelecido as taxas condominiais aprovadas em Assembléia Geral, seja as taxas ordinárias e extraordinárias, bem como as multas que, eventualmente, lhe forem imputadas por infração aos regulamentos;

**III** - possuir e guardar em seu poder os originais de todos os documentos referentes ao seu lote ou fração ideal, em especial o Certificado de Cadastro de Imóvel, as sucessivas Cessões de Direito que comprovem toda a cadeia possessória do lote ou fração ideal;

**IV** - comunicar, por escrito, à Administração do Condomínio sempre que vender, ceder, transferir ou alugar seu lote ou fração privativa, encaminhando em anexo à comunicação uma cópia da "Cessão de Direitos ou Contrato Particular de Compra e Venda" ou do "Contrato de Aluguel ou Locação";

**V** - nos casos previstos no inciso IV acima, é obrigatório fazer constar explicitamente do respectivo Contrato de Cessão de Direitos e do Contrato de Locação a obrigação do adquirente ou locatário de acatar e cumprir fielmente os dispositivos desta Convenção, dos demais regulamentos internos do Condomínio e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral.

**VI** - comparecer às Assembléias Gerais do Condomínio e quando isso não for possível, ler integralmente a Ata da Assembléia, de modo a ficar inteirado do que foi discutido e aprovado na mesma;

**VII** - manter sua fração privativa limpa, murada e com placa de identificação do imóvel de acordo com o sistema de endereçamento do Condomínio afixada em local visível; **VIII** -





instalar lixeira suspensa e caixa de correio apropriada em sua unidade privativa a partir do momento que a mesma for ocupada como residência.

**- Seção 04-IV - Dos Deveres Comuns a Todos os Moradores do Condomínio. -**

**Art. 28** São deveres comuns de todos os moradores do Condomínio:

**I** - respeitar e tratar com educação e cordialidade os membros dos órgãos gestores do Condomínio, os funcionários diretos e indiretos da administração e os demais condôminos e moradores;

**II** - conhecer, acatar e cumprir integralmente as disposições contidas nesta Convenção e nos demais regulamentos internos que regem o Condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

**III** - conhecer, acatar e cumprir as decisões e atos administrativos dos órgãos gestores do Condomínio, desde que os mesmos não contrariem os regulamentos internos e as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

**IV** - observar o silêncio no período entre as 22:00 horas às 6:00 horas da manhã, não produzindo neste período alaridos, ruídos altos ou musica em volume elevado, de modo a incomodar e prejudicar a tranqüilidade, o bem estar e o descanso dos vizinhos;

**V** - zelar pela moral e bons costumes e guardar o decoro no uso das unidades privativas e das áreas comuns do Condomínio, não permitindo que elas sejam utilizadas em desacordo com os regulamentos internos do Condomínio e com as deliberações aprovadas em Assembléia Geral;

**VI** - não utilizar nem permitir a utilização indevida de sua unidade privativa de forma diversa da que se destina, conforme estabelecem os regulamentos do Condomínio;

**VII** - mandar reparar por sua conta e risco qualquer dano causado ao Condomínio ou a outros condôminos por si, seus dependentes, prepostos, locatários, convidados visitantes e/ou parentes, sob pena de serem executados tais serviços por conta do Condomínio e a despesa cobrada do condômino infrator;

**VIII** - recolher as fezes que porventura sejam deixadas pelo seu cão nas áreas comuns do condomínio;

**IX** - utilizar-se do cartão magnético pessoal para entrar e sair nas portarias do Condomínio;

**X** - colocar o lixo residencial e os resíduos do corte de grama e plantas em sacos plásticos apropriados para seu acondicionamento, depositando os sacos devidamente fechados na lixeira suspensa;

**XI** - evitar qualquer espécie de poluição que prejudique o meio ambiente e a saúde dos condôminos e demais moradores do Condomínio.



XII – os condôminos, locatários, visitantes, empregados e todos que circulem nas vias públicas do Condomínio deverão observar as placas de sinalização de velocidade, sob pena de sofrer sanções, advertência e multa.

#### **CAPÍTULO V - DAS PROIBIÇÕES - Seção 01-V - Das raças de cães proibidas no Condomínio.**

**Art. 29** – É expressamente proibido ao condômino, ao locatário, seus familiares e as demais pessoas que, a qualquer título, ocupem os lotes e frações privativas do Condomínio, inclusive convidados, criar nas frações individuais e conduzir nas áreas comuns, ainda que temporariamente, cães das raças Pit Bull Terrier, Bull Terrier, Mastin Napolitano, Rottweiler, Fila Brasileiro e Boberman, ou qualquer outra raça animal considerada de grande porte.

§ 1º - Aplica-se o disposto neste artigo a outras raças de cães comprovadamente adestrados para atacar mortalmente quem dele se aproxime.

§ 2º - A criação de cães das raças proibidas mencionadas neste artigo, sujeita o infrator a multa no valor correspondente a 10 (dez) vezes a taxa ordinária do condomínio vigente no mês da notificação, valor este que será cobrado mensalmente enquanto permanecer a infração, e em dobro no caso de reincidência.

§ 3º - Permanecendo o condômino a infringir este artigo, apesar das multas, a Administração deverá recorrer à Justiça para fazer cumprir esta Convenção.

**Art. 30** - A ocorrência de incidentes ou acidentes causados por ataques de cães das raças proibidas ou de quaisquer outras raças nos limites das frações individuais ou nas áreas comuns do Condomínio é de inteira responsabilidade de seus proprietários.

**Art. 31** – É proibida a permanência de animais domésticos soltos, em especial de cães, perambulando nas áreas comuns do Condomínio, sob pena de apreensão e multa, conforme previsto na Convenção e Regimento Interno.

#### **- Seção 02-V - Das demais proibições. -**

**Art. 32** - É proibido ao condômino, ao locatário, seus familiares e as demais pessoas que, a qualquer título, ocupem os lotes e frações privativas do Condomínio, inclusive convidados:

I – produzir ruídos, fazer barulhos e/ou tocar música em volume muito alto, a qualquer hora do dia ou da noite, de modo a perturbar o sossego dos vizinhos;

II – produzir ruídos, fazer barulhos e/ou tocar música no período entre as 22:00 horas às 6:00 horas da manhã, de modo a perturbar o sossego e o sono dos vizinhos;





- III – promover em seu lote ou fração privativa festas, eventos ou reuniões de qualquer tipo com a cobrança de ingresso;
- IV – promover, sem prévia autorização da administração do Condomínio, festas, eventos ou reuniões nas áreas e partes comuns do Condomínio;
- V – utilizar-se das edificações construídas nos lotes residenciais para qualquer tipo de comércio; excetuando-se apenas os casos de “empresa ou escritório virtual”, e nesse caso, somente se isso não acarretar na constante entrada de clientes da empresa no Condomínio;
- VI – manter ou armazenar no seu lote ou fração privativa ou nas áreas comuns, combustível e quaisquer espécies de materiais inflamáveis, explosivos, tóxicos, ácidos, corrosivos, fétidos e imantados, além de agentes biológicos patogênicos, que coloquem em risco a vida e os bens de outrem, excetuando-se gás de cozinha e outros produtos para uso doméstico, devidamente acondicionados;
- VII – utilizar funcionário do Condomínio para a prestação de quaisquer serviços particulares a si ou a outrem, durante a sua jornada de trabalho no Condomínio, mesmo que remunerado pelo condômino;
- VIII – poluir as áreas comuns, danificar árvores, jardins, parques e áreas verdes do Condomínio, prejudicando a defesa e preservação da natureza, assim como a qualidade de vida dos Condôminos;
- IX – deixar sua unidade privativa suja, com mato, lixo, entulho ou resto de obra;
- X – instalar e operar rádios transmissores e equipamentos eletrônicos que possam interferir no funcionamento normal da rede de telecomunicações de uso dos Condôminos;
- XI – estacionar ou permitir o estacionamento nas avenidas, ruas e estacionamentos internos de caminhões, tratores, máquinas, trailers e outros veículos de serviço, por tempo superior ao necessário para carga e descarga ou execução do serviço;
- XII – depositar ou permitir que depositem, ainda que temporariamente, materiais de construção, terra e entulhos de qualquer tipo nas calçadas e vias de circulação interna e nas demais áreas comuns do Condomínio;
- XIII - queimar ou permitir que queimem lixo, mato seco ou outros materiais inflamáveis na sua unidade privativa;
- XIV - a entrada no Condomínio de pedintes, distribuidores de propaganda, vendedores ambulantes e similares, salvo quando expressamente autorizados pela administração do Condomínio;
- XV - a entrada no Condômino de visitantes ou prestadores de serviços que se recusem a apresentar identificação pessoal e informar o nome do morador e o endereço ao qual se destina;
- XVI - afixar placas ou letreiros publicitários de qualquer espécie nas unidades privativas e nas áreas comuns do Condomínio;



XVII – subir, escrever ou pichar as árvores, os muros e as edificações do condomínio; XVIII – passear nas áreas comuns do Condomínio com cães de pequeno porte sem guia e coleira e com cães de maior porte sem guia, coleira com estrangulador e focinheira. XIX – passear ou brincar com cães nas áreas de lazer coletivas, parques, praças ou parquinhos infantis do Condomínio.

## **- CAPÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES AOS REGULAMENTOS INTERNOS E SUAS SANÇÕES**

### **- Seção 01-VI - Das Infrações aos Regulamentos Internos. –**

**Art. 33** Configura-se uma infração aos regulamentos internos do Condomínio o descumprimento por parte dos condôminos, dos demais moradores, inclusive convidados, a inobservância do que está estabelecido nesta Convenção e nos demais regulamentos internos do Condomínio assim como das deliberações específicas aprovadas em Assembléia.

**Art. 34** Sempre que a administração do Condomínio tomar conhecimento de que um condômino, locatário ou qualquer outro morador do Condomínio, inclusive convidado, cometeu uma infração aos regulamentos internos do Condomínio, o Síndico deverá encaminhar ao condômino infrator ou ao condômino responsável pelo infrator um Comunicado de Infração por escrito.

**Art. 35** Sempre que um condômino tomar conhecimento de que um membro dos órgãos gestores do Condomínio cometeu uma infração aos regulamentos internos do Condomínio o mesmo poderá encaminhar ao Síndico uma reclamação por escrito relatando o ocorrido e solicitando providências.

### **- Seção 02-VI - Das Sanções por Infração aos Regulamentos Internos do Condomínio. –**

**Art. 36** Os condôminos e demais moradores que cometerem infrações aos Regulamentos Internos do Condomínio serão passíveis de sanções, as quais, dependendo da sua ocorrência pela primeira vez ou de reincidência na mesma infração, sofrerão sanções de advertência ou de multa.

**Art. 37** Sempre que forem aplicadas sanções de advertência ou de multa, pelo Síndico, as mesmas deverão ser comunicadas, por escrito, ao condômino infrator ou ao condômino responsável pelo infrator através de um Comunicado de Advertência ou de um Comunicado de Multa que será encaminhado ao condômino mediante recibo a ser assinado pelo mesmo ou pelo correio através de AR.



§ 1º - Os Comunicados de Infração e de Multa deverão explicitar a infração cometida, o artigo do regulamento interno que foi infringido e informar se a infração foi cometida pela primeira vez ou se houve reincidência, além de estabelecer um prazo para que seja corrigida ou sanada a infração, se for o caso.

§ 2º - Os prazos a que se refere o parágrafo anterior serão arbitrados pela Administração do Condomínio e poderão variar de no mínimo 15 dias a no Máximo 60 dias, dependendo do tipo de infração, de sua gravidade e do prejuízo que a mesma cause ao Condomínio.

§ 3º - A recusa do condomínio em receber e assinar o Comunicado de Advertência e ou de Multa não o exime da obrigação de cessar ou corrigir a infração pela qual foi advertido e de pagar a multa, no caso de reincidência.

**Art. 38** Quando se tratar de reincidência na mesma infração pelo mesmo condômino ou morador, ou de descumprimento do prazo estabelecido no Comunicado de Advertência, será encaminhado ao infrator um Comunicado de Multa, acompanhado do boleto para pagamento da multa no valor de uma Taxa Ordinária vigente.

**Parágrafo único** - Nenhum condômino ou morador poderá ser multado sem que anteriormente tenha recebido um Comunicado de Advertência pela mesma infração. –

**Art. 39** Transcorridos 30 (trinta) dias da data de emissão de um Comunicado de Multa se o infrator ainda permanecer na mesma infração lhe será aplicada uma nova multa idêntica à anterior e assim sucessivamente a cada 30 dias enquanto perdurar a infração.

**Art. 40** No caso específico de infração ao Art. 29º desta Convenção e seus parágrafos, devido a sua gravidade, depois de vencido o prazo estipulado no Comunicado de Advertência, a multa aplicada será de 10 vezes o valor da Taxa Ordinária vigente, observado ainda o previsto no Art. 39º acima.

**Art. 41** Quando se tratar de infração enquadrada no Art. 35º desta Convenção cometida por membro de um dos órgãos gestores do Condomínio, sua gravidade e a sanção a ser aplicada ao infrator deverá ser decidida por votação em reunião conjunta dos órgãos gestores do Condomínio.

- Seção 03-VI - Dos Recursos Contra as Sanções Aplicadas. –





**Art. 42** Das sanções de advertência e/ou multa aplicadas pelo Síndico aos condôminos caberá recurso, por escrito, se o infrator as julgar improcedentes.

§ 1º - O condômino terá até 05 (cinco) dias úteis a contar da data do recebimento do Comunicado de Advertência ou de Multa para apresentar recurso dirigido ao próprio Síndico que terá até 05 (cinco) dias úteis para respondê-lo por escrito.

§ 2º - Não ficando o condômino satisfeito com a resposta do Síndico terá até 05 (cinco) dias úteis a contar da data do recebimento da resposta para recorrer uma segunda vez, diretamente ao Conselho Consultivo, que terá até 15 (quinze) dias úteis para emitir decisão sobre o assunto e responder por escrito ao condômino.

§ 3º - Decorrido o prazo de 05 (cinco) dias úteis nenhum recurso poderá ser mais aceito, seja pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo.

§ 4º - Enquanto um recurso estiver sendo julgado pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo o prazo inicialmente estipulado no Comunicado de Advertência ou de Multa para corrigir, sanar ou cessar a infração ficará em suspenso, porém, se o recurso não for acatado o prazo inicialmente estipulado volta a valer novamente, sem prorrogação.

**Art. 43** Em grau de último recurso, quando a importância do assunto assim o justificar, o condômino poderá recorrer por escrito à Assembléia Geral.

§ 1º - O recurso final previsto neste artigo não exime o condômino de corrigir, sanar ou cessar a infração, ou mesmo pagar a multa, enquanto aguarda o julgamento da Assembléia Geral.

§ 2º - No caso da Assembléia Geral julgar procedente o recurso do condômino que a ela recorreu o valor da multa paga pelo condômino lhe será devolvido com juros e atualização monetária.

**- Seção 04-VI - Do Ressarcimento por Danos ao Patrimônio Comum do Condomínio. -**

**Art. 44** Sempre que um condômino, morador, seus familiares ou convidados causarem algum dano aos bens e propriedades de uso comum do Condomínio, mesmo que involuntariamente, o condômino responsável responderá financeiramente pelo ressarcimento dos custos de reparação do dano causado.

§ 1º - Se o condômino responsável não ressarcir os custos da reparação dos danos causados no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, o montante desses custos, acrescido de multa de 2% (dois por cento) mais juros de 1% (um por cento) ao mês, será incluído como dívida condominial do lote do condômino, passando o



mesmo a ser considerado inadimplente até o pagamento dessa dívida, observando-se, no caso, as regras contidas no Capítulo VI – Seção 03 desta Convenção.

## **- CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DE CONDÔMINOS - Seção 01-VII –**

### **Da Constituição, da Competência e do Funcionamento das Assembléias Gerais. –**

**Art. 45** A Assembléia Geral é constituída pela reunião formal dos condôminos convocados, através de Edital Público.

**Art. 46** A Assembléia Geral é o órgão deliberativo de mais alto nível do Condomínio, sendo a última instância decisória interna sobre qualquer assunto que diga respeito ao Condomínio, seus órgãos gestores, seus condôminos e demais moradores.

**Art. 47** Compete à Assembléia Geral deliberar em última instância sobre quaisquer assuntos de interesse do Condomínio, de seus órgãos gestores, dos condôminos e dos demais moradores, dentre os quais se destacam os seguintes assuntos:

- I - aprovar a Convenção e os demais regulamentos internos que normatizam o Condomínio;
- II - eleger os membros das chapas concorrentes aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio;
- III - aprovar o afastamento de qualquer membro dos órgãos gestores do Condomínio;
- IV - deliberar sobre as reclamações de condôminos em grau de último recurso;
- V - deliberar sobre o programa de trabalho anual;
- VI - deliberar sobre as respectivas previsões e execuções orçamentárias;
- VII - estabelecer o saldo mínimo do Fundo de Reserva;
- VIII - deliberar sobre a aprovação das contas da Diretoria Administrativa;
- IX - deliberar sobre o valor das taxas condominiais ordinárias e taxas extras, quando for o caso;
- X - deliberar sobre o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do Condomínio;
- XI – deliberar sobre afastamento de qualquer dos seus membros;
- XII – deliberar sobre aquisição ou alienação de bens móveis e imóveis do Condomínio, de acordo com o artigo 102 desta Convenção; e
- XIII - sobre quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio, de seus órgãos gestores e dos condôminos que não estejam previstos nesta Convenção e nos demais regulamentos internos que normatizam o Condomínio.

**Art. 48** As deliberações tomadas em Assembléia Geral tem caráter obrigatório e devem ser conhecidas e cumpridas por todos os condôminos e demais moradores do Condomínio, bem





como pelos membros dos órgãos gestores, independentemente dos mesmos terem ou não comparecido e votado na Assembléia Geral que as aprovou. –

**Parágrafo único.** Qualquer deliberação da Assembléia Geral que envolva a criação de despesas extras para o Condomínio só poderão ser votada se tiver constado especificamente do Edital de Convocação da Assembléia.

**Art. 49** A convocação de uma Assembléia Geral será sempre realizada através de Edital de Convocação específico, que deverá ser publicado em um dos jornais de grande circulação de Brasília e no SITE do Condomínio, observando-se o ‘quorum’ e os prazos previstos nesta Convenção.

§ 1º Do Edital de Convocação deverá constar obrigatoriamente o tipo da Assembléia a ser realizada, o *quórum* mínimo necessário para sua realização, o local, data e hora da reunião, e os assuntos específicos da pauta que serão discutidos e votados na Assembléia.

§ 2º Uma cópia do Edital de Convocação deverá ser encaminhada, com antecedência, por carta simples ao endereço dos condôminos constante do cadastro do Condomínio.

**Art. 50** A reunião da Assembléia Geral será aberta em primeira chamada no horário estabelecido no Edital de Convocação quando estiverem presentes metade mais um dos condôminos cadastrados com direito a voto, ou, em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após o horário estabelecido no Edital, com qualquer número de condôminos presentes, salvo nos caso de *quorum* especial fixado nesta Convenção.

**Art. 51** A reunião da Assembléia Geral será sempre presidida por um condômino e secretariada por outro, escolhidos por aclamação dentre os condôminos adimplentes que estiverem presentes na Assembléia, sendo vedado aos membros dos órgãos gestores do Condomínio presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

**Art. 52** As deliberações das Assembléias Gerais serão tomadas por votação da maioria simples dos condôminos presentes, exceto nos casos de “quorum” específico previsto nesta Convenção, e uma vez aprovadas obrigam a todos os condôminos, mesmo os ausentes.

**Art. 53** Só poderá exercer o direito de votar e ser votado nas Assembléias Gerais o condômino cujo lote ou fração individual estiver adimplente com todas as obrigações condominiais, ou seja, sem débitos vencidos para com o Condomínio, sejam eles oriundos de taxas ordinárias, taxas extras, multas ou outras dívidas condominial de qualquer natureza.





§ 1º Para efeito de aplicação do estipulado neste artigo, antes no início da Assembléia a Administração do Condomínio deverá disponibilizar uma relação atualizada de todos os condôminos, onde conste a situação de adimplência e/ou inadimplência de cada um.

§ 2º Ao tomar conhecimento da convocação de uma Assembléia Geral o condômino que estiver dúvida sobre a sua situação de adimplência ou inadimplência deverá procurar, com antecedência, a Administração do Condomínio para resolver a pendência.

§ 3º No momento da realização da Assembléia valerá o que constar da relação de adimplência disponibilizada pela Administração.

**Art. 54** Cada condômino presente na Assembléia terá direito a tantos votos quantas forem os lotes ou frações individuais adimplentes cadastradas em seu nome e para tal, antes do início da Assembléia receberá do funcionário do Condomínio um "cartão de voto" com o número de votos a que tem direito.

**Art. 55** Os condôminos ausentes poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais por um procurador com poderes específicos, munido de instrumento público ou privado com firma reconhecida, devendo a procuração ser apresentada ao funcionário da administração encarregado da mesa, antes do início da Assembléia, para averiguação de sua regularidade. Além da apresentação obrigatória do instrumento de procuração o outorgado procurador deverá deixar com o funcionário da mesa uma cópia da procuração original apresentada ou o original, se preferir, para que a mesma seja protocolada no cartório junto com a ata da assembléia no momento do registro.

§ 1º A procuração citada neste artigo poderá ser passada para o locatário do imóvel se o condômino assim o desejar.

§ 2º Um mesmo procurador não poderá representar, a qualquer título, mais de três condôminos.

**Art. 56** As votações nas Assembléias Gerais onde não haja exigência de "quorum" específico, serão conduzidas pelo Presidente da Assembléia, o qual à vista da lista de condôminos adimplentes registrará o número daqueles aptos a votarem. Apresentada a proposta a ser votada, o Presidente da Mesa solicitará aos condôminos que a aprovam a se permanecerem como estão e aos condôminos que rejeitam a proposta deverão levantar a mão com o cartão de voto, demonstrando o número de votos a que têm direito.

**Parágrafo Único** - A apuração dos votos será realizada pelo Presidente da Assembléia contando os votos contrários à proposta, constantes dos "cartões de voto" levantados, cujo



número será subtraído da quantidade total de votos presentes, dando como resultado no número de votos favoráveis à proposta.

**Art. 57** Será declarada aprovada pelo Presidente da Assembléia a proposta que obtiver maioria simples dos votos, ou seja, metade mais um dos votos presentes, ressalvados os casos de *quorum* especial previsto nesta Convenção.

§ 1º Em caso de empate, caberá ao Presidente da Assembléia o voto de desempate.

§ 2º Havendo dúvida na contagem dos votos, qualquer Condômino poderá solicitar ao Presidente da Assembléia sua recontagem que será realizada uma única vez.

**Art. 58** A ata das Assembléias Gerais será lavrada pelo Secretário e assinada por ele, pelo Presidente e por mais três Condôminos presentes na mesma e deverá ser levada a registro, perante o Cartório de Notas competente, no prazo improrrogável de cinco (5) dias úteis, contados a partir da data da referida reunião.

**Art. 59** Um resumo da ata das Assembléias Gerais contendo as deliberações aprovadas durante a mesma deverá ser publicado no SITE do Condomínio e encaminhado aos condôminos, mediante carta simples, no prazo de 8 (oito) dias subseqüentes à realização da Assembléia, devendo uma cópia da ata completa ser disponibilizada na Administração do Condomínio para conhecimento do Condômino.

**Art. 60** As Assembléias Gerais poderão ser de três tipos distintos, conforme a finalidade específica a que se destinam, sendo eles: 01 – Assembléia Geral Ordinária; 02 - Assembléia Geral Extraordinária. 03 - Assembléia Geral Especial para Eleição.

**- Seção 02-VII - Das Assembléias Gerais Ordinárias. -**

**Art. 61** A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á uma única vez por ano, sempre na segunda quinzena do mês de março e têm por finalidade específica deliberar sobre os seguintes assuntos:

I - aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, a Prestação de Contas apresentada pela Diretoria Administrativa referente ao exercício anterior, compreendido entre 1º de janeiro e 31 de dezembro do ano anterior;

II - discutir e votar plano de trabalho anual e o orçamento para o exercício do ano em curso;

III - discutir e votar o saldo mínimo do Fundo de Reservas para do ano em curso;



IV - discutir e votar o valor das quotas mensais (Taxas Ordinárias) que caberão a cada Condômino, por lote ou fração privativa, de modo a fazer frente às despesas previstas no orçamento, fixando a data e a forma de pagamento dessas taxas;

V - discutir e votar o valor do pró-labore dos membros dos órgãos gestores do Condomínio para o ano em curso;

VI - discutir e votar outros assuntos de interesse geral do Condomínio e dos condôminos, desde que os mesmos constem especificamente do Edital de Convocação.

**Parágrafo Único.** O Edital de Convocação das Assembléias Gerais Ordinárias será publicado pelo Síndico atendendo o estipulado no Art. 49º desta Convenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de sua realização.

#### - Seção 03-VII - Das Assembléias Gerais Extraordinárias. -

**Art. 62** As Assembléias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão sempre que se fizer necessário e tem por finalidade deliberar sobre quaisquer assuntos de relevante interesse do Condomínio e/ou dos condôminos.

§ 1º O Edital de Convocação para as Assembléias Gerais Extraordinárias será publicado pelo Síndico atendendo o estipulado no Art. 49º desta Convenção, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização.

§ 2º Sempre que possível, o Síndico deverá divulgar através do SITE do Condomínio, com antecedência de 15 (quinze) dias da publicação do Edital, a intenção da Administração de convocar uma Assembléia Geral Extraordinária, de modo que os condôminos interessados em propor assuntos para discussão e votação nesta Assembléia tenham tempo hábil para encaminhar suas propostas, por escrito, antes da publicação do Edital.

**Art. 63** Quando comprovadamente justificado por atos e fatos ilegais ou contrários aos interesses do Condomínio cometidos por algum membro dos órgãos gestores do Condomínio, o Presidente do Conselho Fiscal ou do Conselho Consultivo, amparados em requerimento assinado por todos os seus membros titulares, poderão requerer ao Síndico, por escrito, a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária para tratar do assunto.

**Parágrafo Único.** Ocorrendo a situação prevista neste artigo o Síndico fica obrigado a publicar o Edital de Convocação para esta Assembléia no prazo máximo de 10 (dez) dias, após recebido o requerimento. Na, hipótese do síndico não publicar o Edital de Convocação, o Presidente do Conselho Fiscal ou do Conselho Consultivo poderá subscrever o respectivo Edital.





**Art. 64** Quando comprovadamente justificado por assunto de relevante gravidade ou interesse do Condomínio, qualquer condômino, amparado em "abaixo assinado" com a adesão de ¼ (um quarto) dos condôminos cadastrados, poderá requerer ao Síndico, por escrito, a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária.

**Parágrafo Único.** Ocorrendo a situação prevista neste artigo o Síndico fica obrigado a publicar o Edital de Convocação para esta Assembléia no prazo máximo de 10 (dez) dias, após recebido o requerimento. Na hipótese do síndico não publicar o Edital de Convocação, uma Comissão composta por 3 condôminos que subscreveram o requerimento, em dia com suas obrigações, poderá assinar o respectivo Edital.

#### **- Seção 04-VII - Das Assembléias Gerais Especiais para Eleição. -**

**Art. 65** As Assembléias Gerais Especiais para Eleição reunir-se-ão uma única vez a cada dois anos, sempre na segunda quinzena do mês de março, e tem por finalidade específica realizar a eleição das chapas concorrentes aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio.

§ 1º O Edital de Convocação para a Assembléia Geral Especial para Eleição será publicado pelo Síndico, atendendo o estipulado no Art. 49º desta Convenção e o artigo 1.355, do CCB, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data de sua realização.

§ 2º Nos anos em que houver eleição para os cargos dos órgãos gestores do Condomínio, a partir de 01 de janeiro até a posse dos candidatos eleitos o Síndico não poderá firmar novos contratos relativos a despesas extraordinárias, exceto aquelas necessárias de serem realizadas em caráter emergencial.

§ 3º Os requisitos para a eleição prevista neste artigo e todo o processo eleitoral relacionado a ela estão detalhadamente estipulados no Capítulo XII desta Convenção. -

### **CAPITULO VIII - DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO E SUAS COMPETÊNCIAS**

#### **- Seção 01-VIII- Dos Órgãos Gestores do Condomínio -**

**Art. 66** São os seguintes os órgãos gestores do Condomínio:

- a) Diretoria Administrativa;
- b) Conselho Fiscal;
- c) Conselho Consultivo;



d) Comissão de Obras.

**Parágrafo único.** Os órgãos gestores do Condomínio, visando o bem da comunidade, devem trabalhar em harmonia entre si, porém são independentes uns dos outros.

**Art. 67** As competências e atribuições dos órgãos gestores do Condomínio serão abordadas individualmente em seções específicas deste capítulo.

**Art. 68** Os cargos que compõem os órgãos gestores do Condomínio são de caráter eletivo e são privativos de condôminos do Condomínio, quites com suas obrigações.

**Parágrafo Único** - Os requisitos para a candidatura aos cargos dos órgãos gestores do Condomínio, bem como todo o processo eleitoral relacionado estão estipulados no Capítulo XII desta Convenção.

#### - Seção 02/VIII - Da Diretoria Administrativa.

**Art. 69** A Diretoria Administrativa é o órgão gestor do Condomínio responsável por realizar, em nome dos condôminos, a administração física e financeira dos recursos do Condomínio, bem como a sua manutenção.

**Art. 70** A Diretoria Administrativa é composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles será eleito um titular e um suplente:

I - Sindico;

II - Diretor Administrativo;

III - Diretor Financeiro; e

IV - Diretor Institucional e de Comunicação.

§ 1º Os candidatos aos cargos da Diretoria Administrativa e seus suplentes, preferencialmente, deverão ser condôminos com formação acadêmica ou profissional em área do conhecimento humano relacionada às atividades que irão desempenhar.

§ 2º Os membros titulares da Diretoria Administrativa, uma vez eleitos e empossados, somente serão afastados de seus cargos por requerimento próprio ou por deliberação tomada em Assembléia Geral, obedecido o *quorum* especial previsto nesta Convenção. § 3º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.





**Art. 71** Competem à Diretoria Administrativa como um todo, as responsabilidades seguintes:

- I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos demais regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, bem como das normas e procedimentos administrativos internos;
- II – administrar o Condomínio como um todo, compreendendo a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica;
- III – adotar as providências necessárias à defesa do Condomínio e seus bens patrimoniais e dos Condôminos, quando for o caso;
- IV – representar os condôminos junto aos órgãos públicos adotando as providências necessárias à regularização do parcelamento do Condomínio;
- V – acompanhar e adotar as providências cabíveis nos processos administrativos junto aos órgãos do Governo do DF e do Governo Federal, bem como acompanhar os andamentos dos processos judiciais junto aos tribunais;
- VI – submeter à apreciação da Comissão Permanente de Obras – CPO os projetos de obras de interesse do Condomínio, aprovadas pela Assembléia Geral;
- VII – escolher as instituições financeiras com as quais o Condomínio movimentará seus recursos financeiros;
- VIII – manter a moralidade e a disciplina no Condomínio, aplicando às frações individuais dos condôminos que cometerem as infrações as sanções e multas previstas nesta Convenção e no Regimento Interno;
- IX - acatar os pareceres e recomendações do Conselho Fiscal, Conselho Consultivo e Comissão de Obras, quando formalizados por escrito, e caso não concordar com os mesmos, apresentar contestação a ser discutida em Assembléia Geral.

### **Seção 03/VIII Do Síndico**

**Art. 72** O Síndico é o principal responsável pela administração do Condomínio e pelo gerenciamento das atividades afetas à Diretoria Administrativa e suas atribuições são as seguintes:

- I – representar o Condomínio ativa e passivamente em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições previstas em lei e na presente Convenção, no Regimento Interno e demais deliberações aprovadas em Assembléia Geral;
- II – administrar o Condomínio como um todo, compreendendo a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica;
- III – cumprir e fazer cumprir as disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e das deliberações aprovadas em Assembléia Geral;



- IV – convocar, na época apropriada, pelos meios previstos nesta Convenção, a Assembléia Geral Ordinária e as Extraordinárias, estas quando julgar conveniente ou por requerimento dos Conselhos Fiscal ou Consultivo, na forma do Art. 63 desta Convenção ou de Condôminos que representem pelo menos  $\frac{1}{4}$  (um quarto) das unidades autônomas: (artº. 1355, do CCB);
- V – elaborar propostas orçamentárias para cada exercício e submetê-las à aprovação da Assembléia Geral Ordinária, e executar as dotações orçamentárias nos limites aprovados;
- VI – apresentar, anualmente, a prestação de contas da sua administração para aprovação da Assembléia Geral Ordinária, colocando à disposição dos condôminos todos os documentos e o parecer do Conselho Fiscal;
- VII – adotar as providências cabíveis, objetivando a defesa do Condomínio e interesses comuns dos Condôminos;
- VIII – adotar providências junto aos órgãos públicos visando à regularização do parcelamento do Condomínio;
- IX – acompanhar e adotar as providências cabíveis nos processos administrativos junto aos órgãos do GDF e Governo Federal, bem como acompanhar os andamentos dos processos judiciais junto aos tribunais, informando aos Condôminos sobre os fatos relevantes;
- X – manter em pleno funcionamento a administração do Condomínio, inclusive aos sábados;
- XI – manter rigoroso controle sobre as transferências das frações ideais, dando integral cumprimento às regras estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno, no Código de Edificação de Obras e nas decisões da Assembléia Geral;
- XII – manter as vias internas do Condomínio em bom estado de tráfego e com placas identificadoras;
- XIII – manter o sistema de comunicação visual nas áreas comuns do Condomínio, destinado a avisos de interesse dos Condôminos;
- XIV – instalar e manter sistema de segurança nas áreas comuns do Condomínio;
- XV – manter rigoroso controle e conservação do patrimônio do Condomínio, inclusive com inventário permanente, individualizando e identificando todos os bens móveis e imóveis;
- XVI – manter diuturno controle, manutenção preventiva e fiscalização dos sistemas de água potável, de água pluvial, de esgotamento sanitário, viário, de iluminação e de coleta de lixo, e do meio ambiente;
- XVII – manter informativo mensal, contendo matérias de interesse dos Condôminos; XVIII – facilitar o trabalho e fornecer todos os dados e informações requisitadas pelo Conselho Fiscal;
- XIX – guardar e conservar os documentos do Condomínio, podendo os originais mais importantes ser mantidos em cofres especiais, sempre em instituições tradicionais e de amplo reconhecimento de sigilo, dando conhecimento aos Conselhos Consultivo e Fiscal;
- XX – decidir sobre a aquisição de bens e prestação de serviços ao Condomínio, exceto as obras de construção e obedecidas as disposições do art. 102 desta Convenção;



- XXI – autorizar a execução das obras de infra-estrutura básica e demais construções aprovadas pela Assembléia Geral, após parecer da Comissão Permanente de Obras; XXII – manter a ordem, a disciplina e a moralidade no Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir esta Convenção e o Regimento Interno;
- XXIII – delegar funções a terceiros mediante aprovação da Assembléia Geral;
- XXIV – contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício, punir e demitir empregados, fixando-lhes a função e a remuneração de acordo com o piso da categoria funcional, salvo deliberação em contrário da Assembléia Geral, observando as disposições do artigo 102 desta Convenção;
- XXV – ordenar os pagamentos das despesas ordinárias e extraordinária do Condomínio, especialmente às relativas à folha de pagamento dos empregados, encargos sociais, manutenção, segurança e limpeza das áreas comuns do Condomínio, bem como realizar reparos urgentes e adquirir o que for necessário, observadas as disposições do artigo 102 desta Convenção;
- XXVI – colocar à disposição dos Condôminos um livro com páginas numeradas e rubricadas pelo Conselho Consultivo, destinado a registro de reclamações, que deverão ser solucionadas, ou ter as razões da impossibilidade de solução respondidas no próprio livro, no prazo de 30 (trinta) dias;
- XXVII – aplicar as penalidades previstas no art. 117 desta Convenção;
- XXVIII – manter a escrituração contábil atualizada e em conformidade com a legislação pertinente, submetendo, mensalmente, os balancetes ao Conselho Fiscal, para posterior encaminhamento aos Condôminos, com o parecer deste Conselho;
- XXIX – prestar, mensalmente, informações aos Condôminos sobre os atos da sua gestão, por meio do informativo mensal do Condomínio;
- XXX – promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei e nesta Convenção, bem como celebrar acordo nos termos definidos pela Assembléia Geral; XXXI – promover a cobrança de quaisquer quantias devidas ao Condomínio, inclusive para ressarcimento de danos que sofrer;
- XXXII – dirimir controvérsias entre Condôminos e prevenir litígios em assuntos relativos ao Condomínio;
- XXXIII – expedir instruções para cumprimento desta Convenção, dos regulamentos internos e das deliberações aprovadas em Assembléia Geral;
- XXXIV – propor projetos de regulamentos internos e de modificação desta Convenção, submetendo-os à aprovação da Assembléia Geral;
- XXXV – estabelecer horários e procedimentos para o acesso de pessoas estranhas ao Condomínio;



XXXVI - manter em dia a correspondência, os livros, as atas e demais documentos de interesse do Condomínio;

XXXVII – assinar contratos, abrir e movimentar contas bancárias em nome do Condomínio, juntamente com o Diretor Financeiro ou seu substituto, ficando vedada a movimentação das contas bancárias por cartão magnético ou meio eletrônico, salvo mediante imposição normativa para pagamento de tributos, tarifas ou preços públicos a órgãos e empresas públicas e concessionárias;

XXXVIII – assinar contrato de seguro dos bens patrimoniais do Condomínio;

XXXIX – assinar guias, pagar impostos e taxas e efetuar outros pagamentos em nome do Condomínio;

XL – guardar e conservar os documentos contábeis do Condomínio por pelo menos 5 (cinco) anos, observando os casos em que regulamentação própria estabeleça prazo maior, a exemplo de guias de recolhimento do FGTS e INSS, que é de 30 (trinta) anos; XLI – entregar, sob recibo, ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences em seu poder, de propriedade do Condomínio;

XLII – fornecer, por ocasião das assembleias gerais, lista nominal de Condôminos com a situação de regularidade, para efeito de aferição do *quorum* por parte do seu presidente;

XLIII – participar ao Conselho Consultivo sua ausência por prazo superior a 30 (trinta) dias;

XLIV – designar funções para os membros eleitos do Conselho de Administração.

#### Seção 04/VIII - Do Diretor Administrativo –

**Art. 73.** O Diretor Administrativo será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembleia Geral e terá as atribuições seguintes:

I – secretariar as reuniões do Conselho de Administração e lavrar as atas respectivas em livro apropriado;

II – responsabilizar-se pelo cadastramento dos Condôminos;

III – responsabilizar-se pelos livros e documentos pertinentes às suas atribuições;

IV – cumprir e fazer cumprir esta Convenção;

V – proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;

VI – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;

VII – cadastrar, em conjunto com o Síndico, a transferência das frações ideais à luz da cadeia possessória, mediante cópias autenticadas dos contratos e com firmas reconhecidas em Cartório das partes contratantes, com duas testemunhas;

VIII – manter arquivo próprio para cada fração ideal, contendo toda a cadeia possessória da fração ideal, bem como as plantas de edificação;





- IX – manter arquivo próprio para cada ação judicial, inquérito ou qualquer procedimento administrativo de interesse do Condomínio;
- X – manter arquivo próprio para os projetos de infra-estrutura básica e de demais construções do Condomínio;
- XI – manter os demais documentos do Condomínio permanentemente organizados por assunto, finalidade ou nome, de forma a facilitar a sua imediata identificação e localização;
- XII – adotar critérios, juntamente com o Síndico, para seleção, treinamento e requalificação dos empregados;
- XIII – manter serviço de recebimento e expedição de correspondência dirigida ao Condomínio com imediata redistribuição para os respectivos diretores, quando for o caso;
- XIV – remeter ao Diretor Financeiro as notas fiscais, os recibos e outros documentos referentes às despesas correntes para a realização oportuna do pagamento;
- XV – preparar a folha de pagamento dos empregados do Condomínio, efetuando-o na data estabelecida em lei;
- XVI – preparar e remeter ao Diretor Financeiro as guias de recolhimentos fiscais, previdenciários e trabalhistas, para pagamento nos respectivos vencimentos;
- XVII – oferecer aos membros dos Conselhos de Administração, Fiscal e Consultivo todo apoio material e humano no âmbito administrativo;
- XVIII – prestar informações afetas à sua área à Assembléia Geral, em conjunto com os demais membros do Conselho de Administração do Condomínio;
- XIX – elaborar matérias para o informativo mensal do Condomínio.

**- Seção 05/VIII - Do Diretor Financeiro -**

**Art. 74.** O Diretor Financeiro será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembléia Geral e terá as atribuições seguintes:

- I – cumprir e fazer cumprir a presente Convenção;
- II – proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;
- III – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;
- IV – movimentar os recursos financeiros do Condomínio, através de instituições financeiras a serem escolhidas pelo Conselho de Administração, sendo os cheques de pagamentos assinados em conjunto com o Síndico ou seu substituto legal;
- V – colaborar na elaboração das previsões orçamentárias;
- VI – providenciar a prestação de contas da Administração do Condomínio, a ser elaborada pelo Contador, bem como a apresentação de balancetes mensais, extratos de contas bancárias e balanço geral anual, os quais serão assinados conjuntamente com o Síndico;





VII – encaminhar ao Síndico, mensalmente, a relação dos Condôminos inadimplentes para cobrança judicial ou extrajudicial;

VIII – manter controle específico e mensal do Fundo de Reserva, transferindo o saldo para a conta bancária remunerada, fazendo a conciliação mensal.

**- Seção 06/VIII - Do Diretor de Institucional e de Comunicação –**

**Art. 75.** O Diretor Institucional e de Comunicação será indicado pelo Síndico dentre os três diretores eleitos na sua chapa pela Assembléia Geral e terá as atribuições seguintes: I – coordenar as relações do Condomínio com a Câmara Legislativa e com órgãos dos Poderes Executivo e Judiciário, em especial no que se refere ao acompanhamento do processo administrativo de regularização em curso junto a SEDUMA, IBRAM e GRUPAR e demais órgão de pertinência;

II – colaborar com o Síndico na elaboração do informativo mensal, responsabilizando-se pela sua divulgação aos Condôminos;

III – indicar empresas interessadas na publicação de propaganda, visando cobrir os custos do informativo mensal;

IV – responsabilizar-se pela divulgação dos avisos de interesse dos Condôminos nas áreas comuns do Condomínio, previamente anuídas pelo síndico;

V – promover a integração dos Condôminos, responsabilizando-se pelos eventos e festas realizados pelo Condomínio;

VI – cumprir e fazer cumprir a presente Convenção;

VII – proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;

VIII – colaborar com os demais membros do Conselho nas tarefas de administração;

IX – preparar a documentação solicitada pelo advogado do Condomínio;

X – acompanhar os processos judiciais e administrativos de interesse do Condomínio nos fóruns, tribunais e órgãos públicos, informando ao Conselho de Administração o estágio atual deles.

**- Seção 07/VIII - Do Conselho Fiscal. –**

**Art. 76** O Conselho Fiscal é o órgão gestor do Condomínio responsável por realizar, em nome dos condôminos, a fiscalização contábil e financeira do Condomínio e, quando necessário, orientar a Diretoria Administrativa na melhoria das práticas contábeis.





**Art. 77** O Conselho Fiscal é composto por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os candidatos a membros do Conselho Fiscal, preferencialmente, deverão ser condôminos com formação acadêmica ou profissional em área do conhecimento humano relacionada às atividades que irão desempenhar.

§ 2º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, espontâneo ou por determinação assemblear, por qualquer motivo de seus titulares.

§ 3º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares do Conselho Fiscal deverão eleger entre si um Presidente do Conselho.

**Art. 78** O Conselho Fiscal reunir-se-á por convocação de seu Presidente, ordinariamente uma vez por mês e extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, com a finalidade de fiscalizar as contas, fatos e atos financeiros, contábeis e patrimoniais praticados pela Diretoria Administrativa do Condomínio.

§ 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões do Conselho Fiscal deverão ser convocadas por seu presidente e contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.

§ 2º A falta de um membro do Conselho Fiscal a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente.

§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária do Conselho Fiscal deverá ser finalizada com a assinatura pelos membros presentes de uma ata da reunião e, quando for o caso, do parecer do Conselho sobre as contas analisadas, sendo que uma cópia desses documentos deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivada na administração do Condomínio.

§ 4º Os pareceres do Conselho Fiscal serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles e deverão ser, oportunamente, apresentados pelo seu Presidente para aprovação em Assembléia Geral.

**Art. 79** Sempre que julgar necessário para esclarecer dúvidas ou transmitir orientações sobre os assuntos de sua competência o Presidente do Conselho Fiscal poderá solicitar reuniões com os membros da Diretoria Administrativa, com o contador do Condomínio e com os demais órgãos gestores.



**Art. 80** Compete ao Conselho Fiscal, além de cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos demais regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, a responsabilidade pela fiscalização e acompanhamento das seguintes atividades da Diretoria Administrativa:

I - examinar previamente a proposta orçamentária apresentada pelo Síndico e sobre ela emitir parecer a ser apresentado à Assembléia Geral na forma estabelecida pelo art. 84, V, desta Convenção;

II - acompanhar a execução financeira do orçamento aprovado pela Assembléia Geral; III - acompanhar a utilização de recursos de fundos constituídos e aprovados pela Assembléia Geral;

IV - apreciar os balancetes e demais documentos relativos às contas da Diretoria Administrativa do Condomínio referente ao mês anterior;

V - examinar e rubricar os comprovantes de despesas, documentos, lançamentos e registros contábeis das operações realizadas pelo Condomínio;

VI - dar parecer em assuntos financeiros e contábeis submetidos à sua consideração por Condôminos, pela Diretoria Administrativa, pelo Conselho Consultivo ou por seus membros individualmente;

VII - requisitar à Diretoria Administrativa ou individualmente a seus membros documentos de interesse do Condomínio;

VIII - encaminhar à Assembléia Geral representação contra os membros da Diretoria Administrativa, sobre irregularidades apuradas em seus atos administrativos, patrimoniais e financeiros;

IX - rejeitar despesas realizadas em desobediência ao orçamento aprovado em Assembléia Geral;

X - antes de qualquer afirmação de irregularidade o conselho deverá, sempre, encaminhar à Diretoria Administrativa documento escrito orientando-a previamente a assembléia sobre a correção de eventuais irregularidades observadas durante a fiscalização de modo a evitar a repetição desses erros;

XI - no início de cada ano, antes da realização da Assembléia Geral Ordinária, emitir parecer recomendando ou não à Assembléia Geral a aprovação das contas da Administração relativas ao exercício anterior;

XII - emitir parecer prévio sobre as realizações de despesas superiores a 50 (cinquenta) salários mínimos, conforme art. 102, III, desta Convenção;

XIII - opinar e participar do processo de escolha e contratação do contador do Condomínio;

XIV - outras atribuições que, eventualmente, lhe venham a ser conferidas pelas Assembléias Gerais.

#### **Seção 08/VIII Do Conselho Consultivo**





**Art. 81** O Conselho Consultivo é o órgão gestor do Condomínio responsável por, em nome dos condôminos, e mediante consulta, aconselhar e assessorar os demais órgãos gestores em assuntos de relevante interesse do Condomínio.

**Art. 82** O Conselho Consultivo é composta por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os candidatos a membros do Conselho Consultivo, preferencialmente, deverão ser condôminos interessados nos assuntos do Condomínio e que representem liderança entre os demais condôminos.

§ 2º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

§ 3º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares do Conselho Consultivo deverão eleger entre si um Presidente do Conselho.

**Art. 83** O Conselho Consultivo reunir-se-á ordinariamente pelo menos uma vez a cada semestre, e extraordinariamente, por convocação de seu Presidente, do Síndico ou dos Presidentes dos demais órgãos gestores do condomínio, sempre que se fizer necessário uma consulta de aconselhamento e assessoria desses órgãos em assuntos de relevante interesse do Condomínio.

§ 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões do Conselho Consultivo deverão ser convocadas por seu presidente e contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.

§ 2º A falta de um membro do Conselho Consultivo a duas reuniões consecutivas ou a três reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo do Conselho e na sua substituição pelo suplente.

§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária do Conselho Consultivo deverá ser finalizada com a assinatura pelos membros presentes de uma ata da reunião e, quando for o caso, do parecer do Conselho sobre o assunto tratado, sendo que uma cópia desses documentos deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivado na administração do Condomínio.

§ 4º Os pareceres do Conselho Consultivo serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles e deverão ser oportunamente apresentados pelo seu Presidente para aprovação em Assembléia Geral.

**Art. 84** Compete ao Conselho Consultivo:



- I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos outros regulamentos aprovados pela Assembléia Geral;
- II – opinar sobre as consultas do Síndico e dos demais órgãos gestores do Condomínio; III – encaminhar, para deliberação da Assembléia Geral, as questões que julgar necessárias, solicitando ao síndico a inclusão da matéria no edital;
- IV – decidir, em grau de recursos, os apelos dos condôminos decorrentes de sanções impostas pelo síndico;
- V – autorizar as despesas de que tratam o artº. 102, inciso III desta Convenção; VI - outras atribuições conferidas em Assembléia Geral.

- Seção 09/VIII - Da Comissão de Obras -

**Art. 85** A Comissão de Obras é o órgão gestor do Condomínio responsável por, em nome dos condôminos, acompanhar, apreciar, orientar e fiscalizar os projetos em execução e as obras de interesse do Condomínio autorizados pela Assembléia Geral, bem como acompanhar e fiscalizar as obras particulares dos condôminos verificando se estão cumprido o previsto nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio.

**Art. 86** A Comissão de Obras é composta por 03 (três) membros titulares e igual número de membros suplentes.

§ 1º Os candidatos a membros da Comissão de Obras, obrigatoriamente, deverão ser condôminos com formação acadêmica ou profissional em área de engenharia, arquitetura ou edificações, com registro profissional junto ao órgão de classe, ou outras relacionadas as atividades que irão desempenhar.

§ 2º Os membros suplentes somente tomarão posse no cargo no caso de afastamento definitivo, por qualquer motivo, de seus titulares.

§ 3º Na primeira reunião do ano, após sua eleição, os membros titulares da Comissão de Obras deverão eleger entre si o Presidente da Comissão.

**Art. 87** A Comissão de Obras reunir-se-á ordinariamente, por convocação de seu Presidente, pelo menos uma vez por mês, e extraordinariamente, sempre que se fizer necessário para avaliar projetos de condôminos e emitir pareceres sobre os mesmos. - § 1º Para que sejam consideradas como formais as reuniões da Comissão de Obras deverão contar com, no mínimo, a participação de dois de seus membros titulares.





§ 2º A falta de um membro da Comissão de Obras a três reuniões consecutivas ou a cinco reuniões intercaladas implicará obrigatoriamente no seu afastamento definitivo da Comissão e na sua substituição pelo suplente.

§ 3º Toda reunião ordinária ou extraordinária da Comissão de Obras deverá ser finalizada com a assinatura de uma ata pelos membros presentes, sendo que uma cópia da mesma deverá ser encaminhada para conhecimento da Diretoria Administrativa e arquivo na administração do Condomínio.

§ 4º Os pareceres da Comissão de Obras, quando formalizados por escrito, serão assinados por todos os seus membros titulares, podendo, quando for o caso, conter manifestação dissidente de algum deles.

**Art. 88** Compete à Comissão de Obras:

I – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e dos outros regulamentos aprovados pela Assembléia Geral, em especial aquelas contidas nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;

II – apreciar, orientar e acompanhar os projetos e fiscalizar a execução das obras de interesse do Condomínio, que foram autorizados pela Assembléia Geral e aprovados pelos órgãos do GDF e CREA;

III – apreciar os projetos de edificação dos Condôminos e orientá-los na sua execução, em consonância com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;

IV – notificar, por escrito, o Condômino que edificar na sua fração ideal em desacordo com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio, levando o fato ao conhecimento da Administração para a adoção das penalidades cabíveis;

V – manifestar-se sobre quaisquer obras de interesse do Condomínio e, nos casos enquadráveis no art. 102, § 1º, elaborar o processo de licitação em conjunto com o Conselho de Administração, receber e examinar as propostas dos licitantes, indicando a melhor proposta para deliberação pela Assembléia Geral;

VI – analisar e emitir parecer sobre os contratos de execução de obras de interesse do Condomínio;

VII - outras atribuições conferidas em Assembléia Geral.

## - CAPÍTULO IX - DA GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO -

### Seção 01/IX - Do Orçamento anual e sua execução. -

**Art. 89.** Havendo motivo justo e ficando comprovado que os recursos recebidos mensalmente, oriundos da contribuição ordinária, não são suficientes para pagar as despesas correntes do Condomínio, será convocada Assembléia Geral Extraordinária específica para discutir a



situação financeira, com base em planilha de custos a ser apresentada pelo Conselho de Administração do Condomínio, e deliberar sobre a nova taxa de condomínio. –

§ 1º Aplicam-se as disposições do *caput* deste artigo à hipótese das receitas ordinárias superarem em, no mínimo, uma vez e meia as despesas a que se destinam, durante três meses consecutivos.

§ 2º O saldo dos recursos a que se refere o parágrafo anterior será transferido para o Fundo de Reserva.

#### **- Seção 02/IX - Das Contribuições Condominiais e do Fundo de Reserva**

**Art. 90.** O orçamento do Condomínio é composto de receitas e despesas ordinárias e extraordinárias, bem como do Fundo de Reserva, além de outros aprovados em Assembléia Geral.

**Art. 91.** São receitas ordinárias do Condomínio:

- I – as taxas ordinárias mensais pagas pelos Condôminos;
- II – as multas, juros e atualizações monetárias cobradas dos Condôminos por atraso dos pagamentos das contribuições condominiais ou por infração a esta Convenção;
- III – os rendimentos das aplicações das disponibilidades financeiras.

**Art. 92.** Receitas extraordinárias são aquelas criadas especificamente para fazer face às despesas extraordinárias e aprovadas em Assembléia Geral Extraordinária.

**Parágrafo único.** Caso não sejam utilizados os recursos oriundos de taxas extraordinárias, a Assembléia Geral deliberará sobre sua destinação.

**Art. 93.** Constituem despesas ordinárias do Condomínio, a serem rateadas proporcionalmente à área de cada unidade autônoma, exceto entre as frações ideais das entidades filantrópicas e órgãos públicos:

- I – tributos lançados sobre as partes comuns do Condomínio;
- II – custos de manutenção e conservação de bens móveis e imóveis e dos sistemas de:
  - a) captação, adução, acumulação, tratamento e distribuição de água potável;
  - b) iluminação das áreas comuns;
  - c) coleta, recalque e tratamento de esgoto;
  - d) coleta, manipulação e armazenamento de resíduos sólidos;
  - e) manutenção dos poços artesianos;



- f) captação e drenagem de água pluvial;
- g) vias internas e áreas limítrofes ao Condomínio;
- h) praças, áreas verdes e meio ambiente em geral;
- i) segurança interna do Condomínio;
- j) endereçamento ou identificação interna das quadras, conjuntos e lotes e externos das quadras e do Condomínio;
- k) proteção do perímetro do Condomínio;
- l) sinalização do trânsito interno e nas áreas limítrofes ao Condomínio; e
- m) outras que forem criadas por lei ou fixados em Assembléia Geral.

III – materiais de expediente, máquinas, equipamentos e utensílios destinados ao pleno funcionamento da Administração do Condomínio, bem como outras despesas correlatas; IV – despesas de tarifas bancárias e de cobrança das taxas de condomínio, ordinária e extraordinária, vincendas e vencidas;

V- prêmios de seguros dos empregados e de bens móveis e imóveis de propriedade do Condomínio;

VI – despesas com empregados, inclusive encargos sociais, honorários e custas judiciais, em casos de litígio;

VII – pró-labore do Síndico e dos diretores Administrativo, Financeiro e Institucional e de Comunicação, conforme definido em Assembléia Geral;

VIII – honorários advocatícios das ações ou procedimentos administrativos em andamento, custas judiciais e outras despesas urgentes, que visem à defesa da preservação dos direitos do Condomínio e da liberdade de seus Administradores no exercício de suas funções;

IX – despesas com avisos de interesse do Condomínio, inclusive com a confecção de placas e sinalizações;

X – despesas de combustíveis, lubrificantes e reparos nos veículos do Condomínio; XI – despesas com computação gráfica, impressão e postagem do informativo mensal ou outros documentos necessários às atividades do Condomínio;

XII – despesas com contribuição mensal aos órgãos representativos dos condomínios ou bairros, como associações, federações ou confederações;

XIII – despesas para realização das Assembléias e eventos de interesse do Condomínio entre outros de natureza continuada.

**Parágrafo único** – a taxa condominial ordinária das frações ideais das igrejas e entidades filantrópicas será cobrada com base em uma unidade de área padrão residencial de seiscentos metros quadrados.





**Art. 94.** O valor das despesas previstas no orçamento anual será acrescido de um percentual, definido em Assembléia Geral, em razão do índice médio de inadimplência, para fins de rateio e fixação da taxa ordinária a ser paga pelos condôminos.

**Art. 95.** Será previsto no boleto bancário um desconto de 10% (dez por cento), calculado sobre o valor da taxa do condomínio, caso a mesma seja quitada até cinco (5) dias, antes da data de seu vencimento, caso seja aprovado no orçamento anual em assembléia ordinária.

**Art. 96.** As taxas ordinárias e extraordinárias de Condomínio serão pagas mensalmente até o dia 10 (dez) de cada mês vincendo, sob pena de, após aquela data, ser aplicada a multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sendo o montante acrescido de atualização monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

**Parágrafo único.** Vencida e não paga a taxa condominial e as penalidades previstas nesta Convenção, deste artigo, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, o Síndico deverá promover a cobrança judicial do débito.

**Art. 97.** O pagamento de qualquer despesa do Condomínio será realizado por intermédio de cheque nominativo, mediante prévia apresentação da Nota Fiscal ou outro documento comprobatório da aquisição do bem ou realização do serviço, devendo o Diretor responsável atestar a veracidade da despesa, pondo carimbo, data e assinatura.

**Parágrafo único.** O pagamento dos valores inferiores a meio salário mínimo poderá ser feito em moeda corrente, contra apresentação de nota fiscal ou outro documento comprobatório do gasto.

**Art. 98.** Será obrigatória a confecção de cópia de todos os cheques emitidos, contendo o seu valor, data da emissão, nome do favorecido, finalidade detalhada, número da Nota Fiscal ou recibo e nome do diretor da área responsável pelo gasto. –

**Art. 99.** Constituem despesas extraordinárias do Condomínio a serem rateadas proporcionalmente à área de cada unidade autônoma, as que se destinam a atender a situações especiais, não previstas no art. 93 e serão estabelecidas por maioria de votos dos presentes em Assembléia Geral previamente convocada para esse fim; -





**Art. 100.** Fica instituído o Fundo de Reserva, composto de 10% (dez por cento) do valor das taxas de condomínio, pagas mensalmente pelos Condôminos, até atingir o montante equivalente à multiplicação da taxa de condomínio pelo número de unidades autônomas.

§ 1º Os recursos do Fundo de Reserva serão destinados à cobertura de despesas de emergência.

§ 2º Cabe à Assembléia Geral Ordinária fixar o valor mínimo do saldo do Fundo de Reserva para o período.

§ 3º Não se observa o valor mínimo mencionado no parágrafo anterior para as despesas urgentíssimas, que poderão utilizar todo o montante de recursos disponíveis.

§ 4º A destinação das disponibilidades financeiras acima do montante estabelecido no *caput* será deliberada pela Assembléia Geral.

**Art. 101.** Os recursos do Fundo de Reserva, obtidos com a cobrança da taxa de condomínio, deverão ser depositados, mensal e separadamente das demais receitas, em conta bancária de poupança, devidamente remunerada, permanecendo ali até definido o seu destino em Assembléia Geral.

**Art. 102.** A realização das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, exceto as previstas no art. 93, incisos I, IV, VI e VII obedecerão aos seguintes critérios:

I – as despesas de até 03 (três) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, sujeitas à comprovação de que obedece ao valor de mercado;

II - as despesas acima de 03 (três) e até 50 (cinquenta) salários mínimos poderão ser efetuadas pela Administração, sendo obrigatória a coleta de no mínimo três propostas e o “aprovo” expresso na mais vantajosa, preferencialmente a de menor preço, ou, na inconveniência desta, deverá ser justificada tecnicamente a decisão;

III -as despesas de valor acima de 50 (cinquenta) salários mínimos poderão ser efetuadas mediante autorização expressa por pelo menos 02 (dois) membros do Conselho Consultivo na proposta mais vantajosa, preferencialmente a de menor preço, ou, na inconveniência desta, mediante decisão tecnicamente justificada;

§ 1º Quando o valor previsto no inciso III deste artigo for superior a 500 (quinhentos) salários mínimos será adotado processo licitatório, sob a modalidade de concorrência, observadas as disposições da legislação pertinente.

§ 2º Para efeito de aplicação deste artigo deverá ser levado em consideração o valor total da proposta e não o valor de parcelas, vedado o fracionamento.

#### - Seção 03/IX - Da Prestação de Contas -





**Art. 103.** A prestação de contas, que consiste num direito dos Condôminos, é de responsabilidade solidária dos membros titulares do Conselho de Administração do Condomínio e deverá ser apresentada à Assembléia Geral Ordinária, a realizar-se no mês de março de cada ano, e aprovada com o voto da maioria dos presentes.

**Art. 104.** A aprovação das contas do exercício pela Assembléia Geral Ordinária é quitação oponível a todos os Condôminos, e somente poderá ser questionada judicialmente.

**Parágrafo único.** Cabe ao Conselho de Administração do Condomínio a responsabilidade pela guarda e adequada conservação dos documentos contábeis e administrativos pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, quando não for exigido prazo maior.

**Art. 105.** As contas devem ser prestadas de forma minuciosa e documentada, apresentadas através de balancetes ou demonstrativos analíticos de receita e despesa, acompanhado de todos os documentos comprobatórios das despesas efetuadas, da relação mensal dos inadimplentes, de relatório constando os principais acontecimentos do período e de comentários sobre as rubricas de maior valor financeiro, que ficarão à disposição dos Condôminos na Administração.

**Art. 106.** O Conselho de Administração do Condomínio encaminhará, por correspondência, ao Conselho Fiscal, até o dia 10 (dez) do mês subsequente, o balancete ou demonstrativo analítico de receita e despesa, acompanhado de todos os originais dos documentos que deram origem aos lançamentos contábeis, o qual terá o prazo de 10 (dez) dias para emitir parecer circunstanciado e conclusivo.

§ 1º O Demonstrativo Analítico de Receitas e Despesas deve ser encaminhado aos Condôminos, juntamente com o parecer emitido pelo Conselho Fiscal, até 5 (cinco) dias após o recebimento do mesmo pela Administração.

§ 2º Em caso de dúvidas ou supostos erros nos balancetes enviados deverá o Conselho Fiscal franquear, pelo menos por uma única vez a oportunidade ao Conselho de Administração esclarecer as dúvidas ou retificar os erros antes da elaboração definitiva do parecer, tudo isso dentro do prazo de 10 dias para conclusão definitiva do parecer nos termos do 'caput'.

§ 3º A Administração deve esclarecer por escrito questionamentos sobre as despesas efetuadas em até 15 (quinze) dias após solicitação formal do interessado.





**Art. 107.** Caso não sejam encaminhados aos Condôminos e ao Conselho Fiscal os documentos previstos no artigo anterior, caberá ao Conselho Fiscal requer por escrito a apresentação dos mesmos no prazo de 05 dias do protocolo do pedido. Somente se não houver o atendimento do pedido por parte do Conselho de Administração o Conselho Fiscal poderá convocar Assembléia Geral Extraordinária para que o Conselho de Administração do Condomínio apresente suas razões para o descumprimento do seu dever.

**Art. 108.** Para a consecução de suas atribuições, o Conselho Fiscal poderá realizar buscas ou requerer o original ou cópia de quaisquer documentos de interesse comum do Condomínio, vedado o acesso de informações privativas sem a prévia autorização do condômino, bem como realizar despesas necessárias ao desempenho de suas atribuições, não sendo permitido a qualquer funcionário e a membros do Conselho de Administração impor-lhe qualquer dificuldade de acesso às dependências, móveis e utensílios, caixas postais e cofres próprios ou alugados pelo Condomínio.

**Parágrafo único.** No descumprimento do disposto no *caput* deste artigo, caberá a qualquer membro do Conselho Fiscal ingressar em Juízo com o pedido de busca e apreensão dos documentos solicitados, postulando, inclusive, pedido de tutela antecipada, caso lhe seja negado os documentos inerentes a matéria adstrita as análises do Conselho Fiscal e já estabelecidos nesta convenção.

- CAPÍTULO X - DO PROCESSO ELEITORAL INTERNO -

Seção 01/X - Do Direito de Votar e ser Votado -

Seção 02/X - Da Convocação das Eleições e Registro de Chapas -

Seção 03/X - Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral -

Seção 04/X - Da Impugnação de Candidatos e dos Recursos -

Seção 05/X - Da Eleição e Apuração dos Votos -

DO PROCESSO ELEITORAL -

**Art. 109.** As eleições dos membros dos Conselhos de Administração, Consultivo, Fiscal e CPO serão realizadas de acordo com esta Convenção.

**Art. 110.** As eleições serão realizadas bianualmente, na segunda quinzena do mês de março de cada ano, em Assembléia Geral Ordinária.

- Seção 01- Do Direito de Votar e Ser Votado-





**Art. 111.** São elegíveis os Condôminos pessoas físicas que até o registro da chapa sejam proprietários ou possuidores de imóveis no Condomínio, quites com suas obrigações, devidamente habilitados, e que não incorram em qualquer das causas de impedimento expressas na legislação e nesta Convenção.

**Art. 112.** É eleitor o Condômino que, na data da eleição, estiver em pleno gozo de seus direitos condominiais nos termos do artigo 28 desta Convenção.

§ 1º O voto será exercido pelo Condômino ou seu representante legal, com procuração específica para a eleição respectiva, observando-se as disposições do art. 27 desta Convenção.

§ 2º É vedado o voto por correspondência.

§ 3º A urna de votação será instalada no local da reunião da Assembléia Geral Ordinária.

*- Seção 02 - Da Convocação e do Registro de Chapas -*

**Art. 113.** As eleições serão convocadas pelo Síndico 90 (noventa) dias antes da data da realização do pleito.

**Art. 114.** A convocação das eleições far-se-á através de Edital publicado em jornal de grande circulação em Brasília – DF, e conterà, obrigatoriamente:

I – data, horário e local de votação;

II – prazo e local para registro de chapas;

III – número de Condôminos registrados na Administração até a data do Edital. –

**Art. 115.** O prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação do Edital.

§ 1º O registro da chapa deverá ser feito na Administração do Condomínio, contra recibo da documentação apresentada.

§ 2º Deverão ser constituídas chapas distintas para a eleição de cada um dos Conselhos de Administração, Conselho Consultivo em conjunto com o Conselho Fiscal e CPO.

§ 3º Cada chapa terá denominação própria que a identifique e conterà o nome completo de todos candidatos e respectivos suplentes.

**Art. 116.** O requerimento de registro de chapas deverá ser formulado em duas vias e conterà, obrigatoriamente:





- I – assinatura de, no mínimo, 3 (três) de seus integrantes, sendo um deles o candidato ao cargo de Síndico;
- II – ficha de qualificação pessoal e profissional dos candidatos, cujo formulário deverá ser obtido junto à Administração do Condomínio;
- III – declaração, assinada pelo candidato, de ser proprietário ou possuidor de imóvel no Condomínio há pelo menos 3 (três) meses, antes do registro da chapa;
- IV – certidões de feitos criminal, cível e tributário a serem expedidas pelos Cartórios de Distribuição de processos judiciais da Justiça Federal, Justiça do Distrito Federal e Justiça do Trabalho;

**Parágrafo único.** Os candidatos não poderão concorrer simultaneamente em duas ou mais chapas.

**Art. 117.** Estão impedidos de participar do pleito aqueles considerados civil ou penalmente inelegíveis (sentença penal condenatória transitada em julgado, falência, insolvência, execução de qualquer natureza sem garantia do juízo, interditados e incapazes), os inadimplentes com o Condomínio ou com este esteja em litígio. –

**Parágrafo único.** Não é inelegível o candidato que tenha sido condenado, por decisão judicial irrecorrível, desde que o fato imputado tenha sido praticado em defesa dos interesses do Condomínio.

**Art. 118.** Cada chapa, no momento do requerimento de registro, deverá indicar os nomes de 02 (dois) Condôminos, não candidatos, para integrarem, como seus representantes, a Comissão Diretora do Processo Eleitoral.

### *- Seção 03 - Da Comissão Diretora do Processo Eleitoral -*

**Art. 119.** A Comissão Eleitoral, 05(cinco) dias após o término do prazo de registro das chapas, reunir-se-á para eleger o seu presidente e o secretário.

**Art. 120.** Compete à Comissão Diretora do Processo Eleitoral:

- I – aprovar o registro de chapas;
- II – receber e julgar eventuais impugnações e recursos;
- III – indicar os membros da Mesa Coletora e Apuradora de Votos, dentre os Condôminos presentes na Assembléia Geral Ordinária;





IV – fiscalizar todos os atos do processo eleitoral, recolher o material do pleito, após seu encerramento e responsabilizar-se pela sua guarda até o término do prazo de eventuais impugnações;

V – estabelecer as regras de processo de votação e apuração;

VI – impedir a utilização de recursos e da estrutura do Condomínio no apoio a qualquer das chapas concorrentes;

VII – apurar a responsabilidade de envolvimento de funcionários do Condomínio no trabalho de disputa eleitoral a favor de qualquer das chapas concorrentes, sugerindo ao Síndico punições cabíveis.

**Art. 121.** A Comissão Diretora do Processo Eleitoral ficará incumbida de organizar todos os documentos do processo eleitoral.

**Art. 122.** São documentos essenciais ao processo eleitoral:

I – original do edital de publicação na íntegra;

II – cópias de requerimentos de registros de chapas, fichas de qualificação individual e documentos de identificação pessoal dos candidatos;

III – relação das chapas registradas;

IV – relação dos Condôminos em condições de votar;

V – lista de votação;

VI – ata da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos;

VII – um exemplar da cédula de votação;

VIII – ata da Assembléia Geral Ordinária;

IX – cópias dos processos de impugnação e recursos apresentados e das decisões da Comissão Diretora do Processo Eleitoral;

X – termo de posse.

**Art. 123.** Deverá ser prevista verba mínima no orçamento do Condomínio para confecção de informativo específico a ser encaminhado aos condôminos com as propostas das chapas concorrentes.

**Art. 124.** A Administração do Condomínio tomará todas as providências determinadas pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, no que se refere à realização do pleito.

*- Seção 04 - Da Impugnação dos Candidatos -*





**Art. 125.** Encerrado o prazo para o registro de chapas, o Síndico mandará afixar, na sede da Administração do Condomínio, a relação das chapas inscritas, com a denominação da chapa e nome completo dos seus integrantes, e declarará aberto o prazo de 10 (dez) dias para impugnações.

**Art. 126.** A Impugnação só poderá versar sobre as causas de inelegibilidade previstas na legislação e nesta Convenção.

**Art. 127.** Caberá à Comissão Diretora do Processo Eleitoral, encerrado o prazo de impugnação, lavrar termo de encerramento.

**Art. 128.** Havendo apresentação de impugnações à candidatura, a Comissão Diretora Eleitoral notificará, em até 2 (dois) dias após a lavratura do Termo de Encerramento, o candidato impugnado para oferecer defesa, em até 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da notificação.

**Parágrafo único.** A defesa do candidato impugnado deverá ser protocolada junto à Administração do Condomínio, dentro do prazo previsto no *caput* deste artigo, e encaminhada por ela à Comissão Diretora Eleitoral.

**Art. 129.** A Comissão Diretora do Processo Eleitoral julgará em até 5 (cinco) dias após a apresentação da defesa, as impugnações de que trata o art. 125.

**Art. 130.** Julgada procedente a impugnação, a chapa prejudicada não poderá substituir o candidato impugnado, sendo eliminada do processo eleitoral.

**Art. 131.** Não havendo chapa homologada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, tanto para o Conselho de Administração, quanto para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, ficando prorrogado o seu mandato e dos demais membros dos Conselhos até a realização do sufrágio.

**Art. 132.** É vedada a substituição de candidatos após a homologação do registro da chapa.

*- Seção 05 - Da Votação -*





**Art. 133.** A Administração do Condomínio colocará à disposição dos candidatos, no ato da homologação das suas chapas, a relação nominal dos Condôminos, contendo os respectivos endereços, observando-se o disposto no artigo 25, inciso VI desta Convenção.

**Art. 134.** O sigilo do voto será assegurado mediante o uso de cédula única de votação e de urna localizada em local indevassável.

§ 1º A cédula de votação será confeccionada em papel branco e opaco, impresso em tinta preta e tipos uniformes, contendo as denominações das chapas na ordem em que foram sorteadas e os nomes completos dos candidatos e seus respectivos cargos. § 2º O sorteio a que se refere o parágrafo anterior será realizado pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, em reunião especialmente convocada para realizar-se 10 (dez) dias antes das eleições.

**Art. 135.** A Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, designada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, funcionará sob a exclusiva responsabilidade de um Presidente, dois Mesários e um Suplente, não candidatos.

**Art. 136.** Na hora fixada no edital, e tendo considerado o recinto e o material em condições de se proceder a votação, o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, com o aval do Presidente da Assembléia, dará por iniciados os trabalhos de votação.

§ 1º Será permitido que um fiscal de cada chapa acompanhe os trabalhos da Mesa Coletora e Apuradora dos votos.

§ 2º Não será permitida a realização de campanha eleitoral no recinto de votação, sob pena de suspensão do direito a voto do faltoso e, caso esteja este concorrendo a cargo eletivo, de impugnação da candidatura.

**Art. 137.** Iniciada a votação, cada Condômino, pela ordem de chegada, depois de identificado, assinará a folha de votantes, receberá a cédula única de votação devidamente rubricada pelos membros da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, se dirigir-se-á à cabine de votação, marcará na cédula sua preferência, dobrará a cédula e a depositará na urna.

**Art. 138.** Terminado o horário previsto para a votação, declarará o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos, com o aval do Presidente da Assembléia, encerrada a votação, passando-se imediatamente à contagem dos votos.





**Art. 139.** Na presença dos membros da Comissão do Processo Eleitoral e de um representante de cada chapa concorrente, indicado na ocasião, será aberta a urna de votação, retirados os votos que deverão ser contados e seu número comparado ao da lista de votantes.

**Art. 140.** Após a conferência e feitas as anotações que se fizerem necessárias no Livro de Ocorrências, destinado a registrar fatos, atos e impugnações, que digam respeito à apuração, preceder-se-á à contagem dos votos, que será feita pelo Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos.

**Art. 141.** O fiscal da chapa poderá solicitar à Mesa a aferição dos votos, que será feita uma única vez na presença da Comissão Diretora do Processo Eleitoral e de um representante de cada chapa concorrente.

**Art. 142.** Apurados os votos, que deverão ser recontados para efeito de conferência, o Presidente da Mesa Coletora e Apuradora dos Votos proclamará o resultado, com o aval do Presidente da Assembléia Geral, entregando todo o material usado no pleito à Comissão Diretora do Processo Eleitoral.

**Art. 143.** O Presidente da Comissão Diretora do Processo Eleitoral fará a proclamação nominal dos candidatos eleitos, verificado o cumprimento das normas eleitorais.

**Art. 144.** No prazo de 5 (cinco) dias após a Assembléia Geral Ordinária deverá a Comissão Diretora do Processo Eleitoral lavrar a ata da eleição, na qual conterà um breve relato dos fatos, atos, ocorrências e como se deu o trabalho de votação, especificando:

- I – o total dos Condôminos em condições de votar e o total dos votantes;
- II – o resultado geral da apuração, discriminando o número de votos de cada chapa, os votos nulos e os votos em branco;
- III – a proclamação nominal dos candidatos eleitos.

**Art. 145.** Será convocada nova eleição, a se realizar 15 (quinze) dias após o primeiro pleito, nas hipóteses a seguir:

- I – se a eleição for anulada, quando concorrerão ao novo pleito todas as chapas legalmente inscritas;
- II – em caso de empate de 2 (duas) ou mais chapas classificadas em primeiro lugar, quando disputarão apenas aquelas que estiveram empatadas.





**Parágrafo único.** O processo de votação e apuração, bem como os demais procedimentos e prazos obedecerão às normas estabelecidas nos artigos deste capítulo.

**- Seção 06 - Dos Recursos -**

**Art. 146.** O prazo para interpor recurso será de 5 (cinco) dias corridos, contados da proclamação do resultado da eleição, vedado o questionamento da inelegibilidade dos candidatos.

**Art. 147.** O recurso será interposto pelo Condômino junto à Comissão Diretora do Processo Eleitoral e entregue em 2 (duas) vias na sede da Administração do Condomínio, mediante recibo, com os documentos comprobatórios da irregularidade nele apontada.

§ 1º A primeira via será destinada à Comissão Diretora do Processo Eleitoral e a segunda, encaminhada ao recorrido no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do recebimento do recurso.

§ 2º O recorrido terá um prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento do recurso, para apresentar suas contra-razões.

§ 3º Recebidas ou não as contra-razões, a Comissão Diretora do Processo Eleitoral decidirá sobre o recurso interposto no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

**Art. 148.** Os candidatos eleitos tomarão posse em seus cargos no primeiro dia útil após o término do mandato em curso, quando proceder-se-á à transmissão dos cargos e à lavratura do “Termo de Posse”, assinado por todos os eleitos. - Capítulo

**XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS -**

**Art. 149.** Os casos omissos desta Convenção serão solucionados pela Assembléia Geral.

**Art. 150.** Se por qualquer motivo, justificado ou não, houver atraso, tolerância ou não aplicação de penalidades pelo Síndico, não se considerará precedente, novação ou modificação de quaisquer condições ou artigos desta Convenção.

**Art. 151.** Esta Convenção será registrada no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília-DF, até 15 (quinze) dias após sua aprovação pela Assembléia Geral, mas, as normas nela contidas terão eficácia imediata entre os condôminos do Condomínio Estância Quintas da Alvorada na data da sua aprovação pela Assembléia Geral, ou seja, a partir do dia 26.04.2010.





**Art. 152.** Regularizada a situação fundiária do Condomínio, esta Convenção poderá ser registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 153.** Fica fazendo parte integrante desta Convenção a planta do levantamento topográfico da área do Condomínio, e o seu Projeto Urbanístico que foi aprovado na Assembléia Geral do dia 26.04.2010.

**Art. 154.** Tendo em vista que esta convenção foi alterada na vigência do presente mandato para síndico e para o Conselho Consultivo, os mesmos concluirão seus mandatos até março de 2011, quando deverão ocorrer as primeiras eleições na forma prevista nesta convenção. Assim, o atual Conselho Consultivo, até a data das eleições gerais a serem realizadas em março de 2011 passará a assumir as funções de Conselho Fiscal. Neste mesmo prazo, a síndica fará *'ad referendum'* da Assembléia Geral de condôminos, a indicação dos diretores administrativo, financeiro, institucional e dos membros da Comissão de Obras.

**Art. 155.** Os membros do Conselho Consultivo investidos na sua função até o dia 26.04.2010 passarão a exercer as funções descritas nos art. 76 ao art. 80 desta convenção.

**Art. 156.** As construções existentes e as já iniciadas antes desta Convenção e que não estejam violando a Lei n. 2.105, de 1998 (Código de Edificação do Distrito Federal), não sofrerão as restrições aqui previstas, sendo adaptadas sempre que for possível.

**Art. 157.** Fica eleito o foro da Comarca de Brasília, Distrito Federal, por mais privilegiado que outro seja, para dirimir controvérsias oriundas do cumprimento da presente Convenção ou relativas ao Condomínio.


**Art. 158.** Esta Convenção poderá ser modificada nos termos do artº. 1.351, do Código Civil.

**Art. 159.** Esta Convenção entra em vigor na data de sua aprovação pela Assembléia Geral. - Brasília, 26 de abril de 2010.





# INF.: 451/ADM/JAN/2023 – NOVO EDITAL DE CONVOCAÇÃO AO PLEITO ELEITORAL DO BIÊNIO 2023-2025, DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

 [ceqa.com.br/2023/01/27/inf-451-adm-jan-2023-novo-edital-de-convocacao-ao-pleito-eleitoral-do-bienio-2023-2025-do-condominio-estancia-quintas-da-alvorada/](https://ceqa.com.br/2023/01/27/inf-451-adm-jan-2023-novo-edital-de-convocacao-ao-pleito-eleitoral-do-bienio-2023-2025-do-condominio-estancia-quintas-da-alvorada/)



## CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

### **EDITAL DE CONVOCAÇÃO 7ª ASSEMBLEIA GERAL ESPECIAL - AGE 01/2023 DIA 29 DE ABRIL 2023, SÁBADO – ÀS 09:00 HORAS EM PRIMEIRA CHAMADA E ÀS 09:30 HORAS EM SEGUNDA E ÚLTIMA CHAMADA**

De acordo com o exposto no art.131 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, a Administração convoca novo pleito eleitoral, uma vez que não houve chapa inscrita para a Comissão Permanente de Obras, conforme descrito no **“Art. 131 – Não havendo chapa homologada pela Comissão Diretora do Processo Eleitoral, tanto para o Conselho de Administração, quanto para os Conselhos Consultivo, Fiscal e CPO, o Síndico publicará novo edital de convocação do processo eleitoral, no prazo de 15 (quinze) dias, ficando prorrogado o seu mandato e dos demais membros dos Conselhos até a realização do sufrágio.”**. A síndica Lucimar Maciel Belo, de acordo com o Art. 1350 do Código Civil, convocam os Senhores Condôminos para participarem da Assembleia Geral Especial, a ser realizada na Sede da Administração, sito Rodovia DF 001, Km 1,5, SHLS, Brasília-DF, **no dia 29 de abril de 2023, sábado, às 09:00 horas, em primeira chamada e às 09:30 horas em segunda e última chamada, com qualquer “quorum”**. A AGE será realizada na modalidade híbrida (presencial e virtual), conforme deliberação da assembleia AGO 01/2022 em

Este documento foi gerado pelo usuário 924.\*\*\*.\*\*\*-87 em 26/04/2023 17:36:26

Número do documento: 23042617264909700000144301419

<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617264909700000144301419>

Assinado eletronicamente por: BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI - 26/04/2023 17:26:49



29/04/2022. Divulgação de **conteúdo**: Aplicativo Superlógica, site: link <http://ceqa.com.br/age2022/> e Lista de Transmissão no Whatsapp.

**Apresentação:** Presencial e transmissão via Canal do YouTube do CEQA. **Discussão e votação:** Ficarão abertas até às 17h no Aplicativo Superlógica. A participação presencial é opcional, haverá toda infraestrutura para participação online, nos mesmos moldes das últimas assembleias realizadas na modalidade virtual. Os assuntos da pauta a serem deliberados são os seguintes: **ITEM 01: ELEIÇÃO DAS CHAPAS CONCORRENTES AOS CARGOS DOS ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO:**

**– Diretoria Administrativa –** Composta pelos seguintes cargos de caráter eletivo, sendo que para cada um deles serão eleitos um Titular e um Suplente: I- Síndico; II- Diretor Administrativo; III- Diretor Financeiro; e IV- Diretor Institucional e de Comunicação; 1.2 – Conselho Fiscal – Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes; 1.3 – Conselho Consultivo – Composto por três membros titulares e igual número de membros suplentes; 1.4 – Comissão de Obra – Composta por três membros titulares e igual número de membros suplentes. Obs. 1 - Os condôminos interessados em concorrerem à eleição devem apresentar as suas candidaturas com observância dos termos do Capítulo X da Convenção do Condomínio referente ao PROCESSO ELEITORAL. Obs. 2 - Em atendimento ao Art. 114, inciso III da Convenção informamos que estão devidamente cadastrados junto à Administração do Condomínio 1.963 condôminos. Obs. 3 - Em atendimento ao Art. 115 da Convenção informamos que o prazo para registro de chapas será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação deste Edital e em atendimento ao Art. 113 informamos que este Edital será publicado em jornal de grande circulação do dia 27 de janeiro de 2023 (90 dias antes da eleição), portanto, o prazo para registro de chapas encerra-se em 27 de fevereiro de 2023, às 18 horas. **ITEM 02 – APURAÇÃO DOS VOTOS E PROCLAMAÇÃO DO RESULTADO:** O horário de encerramento do processo de votação a ser realizado nesta AGE está previsto para as 16:00h do dia 29 de abril de 2023, e após este horário iniciar-se-á a contagem dos votos, e em seguida será proclamada os nomes das chapas vencedoras. O mandato da gestão atual fica prorrogado enquanto durar o pleito eleitoral. Brasília, 27 de janeiro de 2022. **LUCIMAR MACIEL BELO**





Em acordo com o artigo 131 da nossa Convenção, publicamos na data de hoje, 27 de janeiro de 2023, o novo Edital de Convocação para o processo eleitoral, com realização da Assembleia Geral Especial no dia 29 de abril de 2023, em razão da inexistência de inscrição de uma Comissão Permanente de Obras. A situação foi objeto do informativo 449 (LEIA AQUI).

**Abaixo, as novas datas para cada fase do processo eleitoral, conforme os prazos determinados:**

27 de janeiro de 2023 – Publicação do novo Edital da AGE de Eleições

27 de fevereiro de 2023 – Encerramento do registro das chapas

04 de março de 2023 – Eleição do Presidente da Comissão Eleitoral

19 de abril de 2023 – Sorteio da ordem da Cédula Eleitoral

29 de abril de 2023 – AGE Eleições

A partir da presente data, um novo prazo para o registro de candidaturas está aberto. Pedimos a todos os dispostos a colaborar, que participem na formação de novas chapas, nos termos dos artigos 109 a 118 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

Encerrado o prazo para registro das chapas, será afixada na sede da Administração a relação das chapas inscritas e terá início o **prazo de 10 (dez) dias para impugnações (art.125)**. Além disso, **a relação das chapas e seus respectivos membros serão amplamente divulgados nos canais de comunicação disponíveis.**

A Assembleia ocorrerá na modalidade mista, com reunião presencial, transmitida ao vivo pelo Youtube, e votação no aplicativo Área do Condômino. Participe de onde estiver, por meio de seu smartphone, tablet ou computador. **Todas as informações relativas ao processo estarão reunidas em [ceqa.com.br/eleicoes](http://ceqa.com.br/eleicoes).** Colocamo-nos à disposição para quaisquer dúvidas.

Atenciosamente,  
A Administração



Este documento foi gerado pelo usuário 924.\*\*\*.\*\*\*-87 em 26/04/2023 17:36:26

Número do documento: 23042617264909700000144301419

<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617264909700000144301419>

Assinado eletronicamente por: BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI - 26/04/2023 17:26:49

# INF.: 460/ADM/FEV/2023 – ELEIÇÕES BIÊNIO 2023-2025: LISTA DE CHAPAS INSCRITAS

 [ceqa.com.br/2023/02/28/inf-460-adm-fev-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-lista-de-chapas-inscritas/](https://ceqa.com.br/2023/02/28/inf-460-adm-fev-2023-eleicoes-bienio-2023-2025-lista-de-chapas-inscritas/)

O prazo determinado, pela Convenção, para a inscrição das chapas foi encerrado em 27 de fevereiro. Apresentamos, agora, as chapas inscritas e suas composições.

Todo o Processo Eleitoral está regulamentado no Capítulo X, da nossa Convenção. Conforme o calendário publicado anteriormente, a Comissão Eleitoral, formada por membros indicados por cada uma das chapas (dois membros por Conselho e Comissão Permanente de Obras), se reunirá para a eleição do Presidente e do Secretário, dando início aos trabalhos de homologação dos registros.

## CONSELHO ADMINISTRATIVO:

- CHAPA SOMOS TODOS ESTÂNCIA  
Síndico: João Carlos Lossio Filho  
Subsíndico: Paulo Roberto Duarte Carvalho  
Diretora Administrativa: Caroline da Silva Castro  
Suplente Administrativo: Vicente Péricles Monteiro Pereira  
Diretora Institucional: Fátima Santos da Silva  
Suplente Institucional: Eder Carlos Caetano de Almeida  
Diretor Financeiro: Fábio Miziara Silveira  
Suplente Financeiro: Andresa Leite Lopes Prates
- CHAPA RENOVA ESTÂNCIA  
Síndico: Márcio José Borges  
Subsíndico: Valter Pinto de Camargo  
Diretora Administrativa : Edilene Aparecida Vieira da Silva  
Suplente Administrativo: Adolfo Soares Martini  
Diretora Institucional: Edna da Silva Vieira  
Suplente Institucional: Elizabete Moreira Gomes  
Diretor Financeiro: Cláudia Regina dos Santos  
Suplente Financeiro: João José da Silva Vieira

## CONSELHO CONSULTIVO:





- CHAPA SOMOS TODOS ESTÂNCIA  
Titular 1: Leonardo de Carvalho Santos  
Suplente 1: Nélio Alexandre Costa  
Titular 2: Renata Santos da Silva Albuquerque  
Suplente 2: Marinez Chiele  
Titular 3: Renan Leandro Ferreira  
Suplente 3: Paulo de Tarso Almada Santos
- CHAPA ESPERANÇA  
Titular 01: Marco Antônio Guedes do Amaral  
Suplente 01: Leonardo Batista Vieira  
Titular 02: Vilmar Amaral da Silva Júnior  
Suplente 02: Márcio Rodrigues Pereira  
Titular 03: Fábio Silva Costa  
Suplente 03: Danillo Assis da Silva Lima
- CHAPA RENOVA ESTÂNCIA  
Titular 1: Rejane Modesto Costa  
Suplente 1: Renata Cibele da Silva Moreira Cavaleiro  
Titular 2: Janaína Costa de Arimatéia Cunha Oliveira  
Suplente 2: Armindo Vieira da Silva  
Titular 3: Brenda Helen Barbosa Rodrigues  
Suplente 3: Cleiton José Batista
- CHAPA LUTAR E RESISTIR  
Titular 01: Nivaldo Faria de Castro  
Suplente 01: Levi José Pereira  
Titular 02: Rogério Vieira Granjeiro  
Suplente 02: Edu Oliveira Torres  
Titular 03: Nívia Rodrigues Leite  
Suplente 03: Thaís Saraiva Saraiva
- CHAPA SUPERAÇÃO  
Titular 01: Jussara Alencar Marques  
Suplente 01: Joelma Nunes de Souza  
Titular 02: Leda Raiter Montandon Borges  
Suplente 02: Maria Terezinha Landgraf  
Titular 03: Helder Cesar Cavalcante Leite  
Suplente 03: Maria Carolina Magno
- CHAPA DIÁLOGO E AÇÃO  
Titular 01: Frederico Almeida Siqueira  
Suplente 01: Leonice Gomes da Silva Borges  
Titular 02: Luciano Esteves Machado  
Suplente 02: Celia Maria Lourenço de Souza  
Titular 03: Márcia Magalhães  
Suplente 03: Ana Maria Gomes da Silva



- CHAPA JUNTOS PARA EVOLUIR  
Titular 01: Cassio Fernandes Pereira  
Suplente 01: Maria de Fátima Guerra do Amaral  
Titular 02: Elias Jose da Silva  
Suplente 02: José Roberto Costa Silva  
Titular 03: Leonardo Zewe de Oliveira  
Suplente 03: Jorge Antônio Orro Filho
- CHAPA POR MAIS TRANSPARÊNCIA  
Titular 01: Deyverson da Silva Rodrigues  
Suplente 01: João Bosco de Oliveira  
Titular 02: Jane dos Santos Gaston  
Suplente 02: José Francisco da Silva  
Titular 03: Marina da Silva Moura  
Suplente 03: Maria de Fátima Borges

## CONSELHO FISCAL

- CHAPA SOMOS TODOS ESTÂNCIA  
Titular 1: Ana Josina Lopes da Silva de Carvalho  
Suplente 1: Carlos Antônio Lopes  
Titular 2: Mônica Pacheco  
Suplente 2: Lucas Odoni Bastos Nascimento de Campos  
Titular 3: Rosineide Costa Lopes  
Suplente 3: Guilherme Augusto Braga de Brito
- CHAPA RENOVA ESTÂNCIA  
Titular 1: Wesley Luciano Queiroz  
Suplente 1: Bianca Regina de Lucena Bandeira  
Titular 2: Mauro Monteiro de Queiroz  
Suplente 2: Paulo Henrique de Souza Ferreira  
Titular 3: Edmur Carlos Jorge Moraes  
Suplente 3: Sebastião Alves Ribeiro
- CHAPA VIGILÂNCIA  
Titular 01: Ana Paula Paradela Rendy  
Suplente 01: Flaviana Costa  
Titular 02: Cristina de Jesus Sousa  
Suplente 02: Gabriela Stabille  
Titular 03: Edu Schwarz  
Suplente 03: Jonatas de Castro Sousa





- **CHAPA UNIFICAÇÃO**  
Titular 01: Marília Paradela Rendy  
Suplente 01: Reginaldo Lopes Maciel  
Titular 02: Lúcia de Fátima Lima  
Suplente 02: Ricardo Dias Diniz  
Titular 03: Estela Dalpim Castellani  
Suplente 03: Yan Barreto Jardim
- **CHAPA AVANTE**  
Titular 01: Gustavo Rodolpho Moraes Jardim  
Suplente 01: Luna Oliveira S. Dourado  
Titular 02: Felipe Alves de Carvalho  
Suplente 02: Marcelo Gurgel da Silva  
Titular 03: Fernando Albuquerque Silva  
Suplente 03: Sandra Regina Teixeira
- **CHAPA VITÓRIA**  
Titular 01: Gloria Dione de Freitas Lerback  
Suplente 01: Joás de Santana Soares  
Titular 02: Davi Gomes de Oliveira Pinto  
Suplente 02: Wesley Fencia Passos  
Titular 03: Marcos José  
Suplente 03: Amália Alencar de Sousa
- **CHAPA FISCALIZA ESTÂNCIA**  
Titular 01: Adailson Vieira da Silva  
Suplente 01: Giselia Modesto de Oliveira Severo  
Titular 02: Ana Karina de Souza Castro  
Suplente 02: Luiza de Oliveira  
Titular 03: Bruno Pontes da Silva Alves  
Suplente 03: Alessandra Lopes Barbosa

## **COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS**

- **CHAPA SOMOS TODOS ESTÂNCIA**  
Titular 1: Rita de Cássia Oliveira  
Suplente 1: Michele Amaral Carlan  
Titular 2: Pedro Cunha  
Suplente 2: Francisco Campos de Abreu  
Titular 3: Kaiser Gonçalves de Souza  
Suplente 3: Djalma Lira de Oliveira Júnior



- CHAPA RENOVA ESTÂNCIA  
Titular 1: Alexandre Martins Torres  
Suplente 1: Laís de Souza Lima Araújo  
Titular 2: Eugênio Vilela Siqueira  
Suplente 2: Gabriel Chianelli Costalonga Seraphin  
Titular 3: Josiane Rodrigues da Cruz  
Suplente 3: Eliane Maria da Silva

## COMISSÃO ELEITORAL

- CHAPAS SOMOS TODOS ESTÂNCIA  
Paulo Roberto Barbosa Coelho  
Felipe Scarpelli de Andrade  
Laucir Rodrigues Gonçalves  
Lívia Liliane Santana da Silva  
Milton Batista Júnior  
Flávio Poubel Coelho  
Cristina Mendonça de Alencar Mattos  
Débora Ribeiro de Assis
- CHAPAS RENOVA ESTÂNCIA  
Marcelo Eduardo Carvalho  
Reginaldo Souza Andrade  
Lucas Cordeiro Leão  
Watson Alves Farias  
João Lopes Recio Neto  
Nilda Borges da Silva  
Orlando Alves de Souza  
Lucilene Leicia Guedes Nunes dos Reis
- CHAPA VIGILÂNCIA  
Rafael Cubas Ferreira  
Francisco dos Santos Passos
- CHAPA UNIFICAÇÃO  
Stephanie Paula Pereira de Brito  
José Soares da Silva Filho
- CHAPA AVANTE  
Eduardo Tinoco de Mendonça  
Ofélia Dias Bonfim
- CHAPA VITÓRIA  
Elizangela Ferreira  
Camila Cardoso Echenique





- CHAPA ESPERANÇA  
Fernanda Pereira Ibaldo  
Divino Lúcio Silva
- CHAPA LUTAR E RESISTIR  
Marilucia Mallaggi  
Fernando Antônio dos Santos Lima
- CHAPA SUPERAÇÃO  
Darlan Eterno Silveira de Souza  
José Landgraf
- CHAPA DIÁLOGO E AÇÃO  
Maria Cecília de Sant'anna Borges Caixeta  
Maria Alice Fernandes Cadilhe
- CHAPA JUNTOS PARA EVOLUIR  
Delcivan Barros Rodrigues  
Marilete Balistieri
- CHAPA FISCALIZA ESTÂNCIA  
Ariston Pereira da Trindade  
Kely Cristina da Cruz Ferraz
- CHAPA POR MAIS TRANSPARÊNCIA  
Maria Pereira Soares de Souza  
Maria Valcinete Marinho Braga

## **DIVULGAÇÃO DAS PROPOSTAS DAS CHAPAS INSCRITAS**

A Administração dará publicidade ao material de apresentação das chapas inscritas, tão logo as chapas entreguem seu material publicitário. Estes serão publicados em nosso site, aplicativo, e também na Lista de Transmissão, via Whatsapp, e pelo e-mail.

Isto atende ao disposto no artigo 123, da nossa Convenção, que determina que a Administração deve enviar informativo específico aos condôminos, contendo as propostas das chapas.



## COMISSÃO ELEITORAL – BIÊNIO 2023/2025

ATA – 04/03/2023

Aos 04 dias do mês de março de 2023, às 9h00, a síndica Lucimar abriu a reunião dos membros da comissão eleitoral, em cumprimento ao dispositivo art.120 e 121 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, estando presentes os senhores conforme lista anexa. Foi sugerida pelo condômino Paulo Roberto Barbosa Coelho (1.26.10), e sem objeção dos demais presentes, uma prorrogação de 15 minutos para o início dos trabalhos. Neste intervalo, a síndica Lucimar apresentou os documentos de “nada consta” de todos os candidatos a participar da comissão eleitoral, sendo que 03 (três) condôminos estavam com débito condominial (lista anexa). Passados os 15 (quinze) minutos de tolerância, foram então apresentados os candidatos tanto a presidir quanto a secretariar os trabalhos que serão desenvolvidos durante o processo eleitoral. Anunciados os candidatos da chapa Renova Estância, foi verificado que o candidato a Presidente e o candidata à Secretária não eram condôminos e sim procuradores (eles não são condôminos, mas procuradores). Neste momento, alguns citaram o art.111 da Convenção que restringe a candidatura de cargos apenas a condôminos. Com esse argumento, sugeriu-se uma votação para avaliar a aptidão da candidatura dos dois candidatos da chapa Renova Estância. Por maioria, ficou decidido que ambos os procuradores não tinham legitimidade para participar da eleição de presidente e secretário desta comissão. Com esse resultado, a chapa Renova Estância apresentou outros dois candidatos para concorrer: Watson Alves Farias (01.05.10) e Lucelene Leticia Guedes Nunes dos Reis (01.03.11 Esposa de Márcio Anízio Nunes), candidatos à presidência e secretaria, respectivamente. A chapa Somos Todos Estância apresentou seus candidatos: Paulo Roberto Barbosa Coelho (01.26.10) e Cristina Mendonça de Alencar Mattos (05.06.03), candidatos à presidência e secretaria, respectivamente. Foi estabelecido, então, o critério de votação com verificação da legitimidade dos demais membros indicados pelas Chapas tanto pelo documento “nada consta” quanto à procuração daqueles membros que não puderam se fazer presente. Os presentes se dirigiram um a um à mesa para identificação pessoal, apresentação do “nada consta” e, se o caso, procuração, além de declarar seu voto para os cargos de presidente e secretário da comissão. Foi questionado pelo condômino Watson a validade das procurações com certificado digital. Ao final, foram apurados todos os votos, sendo que por 16 (votos) a 19 (dezenove), foram eleitos como presidente, o condômino Paulo Coelho e como secretária, a condômina Cristina Mattos. A condômina Orélia Dias Bonfim (01.10.16) solicitou o registro em ata de que o seu voto foi indevidamente computado, já que votou nos candidatos da chapa Somos Todos Estância. O condômino Ariston Pereira Andrade (02/02/20) solicitou o registro em ata de que seu voto foi indevidamente computado, já que votou nos candidatos da chapa Renova Estância. Posteriormente, as procurações originais foram colocadas em envelope lacrado e



rubricado por alguns membros presentes, sendo dito que serão devolvidas aos procurados na próxima reunião eleitoral. O presidente eleito, Paulo Coelho informou que a próxima reunião será convocada por meio de comunicação oficiais da administração do Condomínio. Fazem também parte do rol de documentos desta comissão, os documentos de "nada consta" de cada representante. Sem mais, a reunião foi encerrada. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, digitei o presente termo.

~~Paulo Coelho~~ 5-4-5  
~~Paulo Coelho~~ 4-3-43  
Cris 4.6.14

~~Paulo Coelho~~ 4/3/20  
Dado 5/6/3

Open 01.03.11  
R 02/23/07  
Cunha 02.03.15

Débora Auis 4/4/13 p/Oct  
Ruanir Rg - 1/09/12 p/Oct  
Fernanda Idalbo 02/08/22 p/Oct  
Robell Lucas Ferreira 3/4/22

p/2/14/3 Paulo  
GLOBANDIM 1-10-16  
1-55-5  
Dona 2-8-19

Paula 3-4-19  
R 5-9-5

MILTON BATISTA JÚNIOR JO 43/93  
P/ DANIEL MÁXIMO REIS J Máximo

DARLAN ETERNO SILVÉNO DE SOUSA 5/4/18  
P/ DANIEL MÁXIMO REIS J Máximo

05.1.06  
Open 2/7/06





COMISSÃO ELEITORAL – BIÊNIO 2023/2025

ATA – 09/03/2023

Aos 09 dias de março de 2023 às 20h00, o Presidente da Comissão Eleitoral informou que as reuniões estão sendo gravadas, inclusive a 1ª. reunião. Anunciou uma tolerância de 15 minutos para aguardar a presença de todos. Após esse prazo, iniciou-se a chamada dos presentes. Presente ainda, o advogado Murillo Guilherme Antônio de Oliveira, OAB DF 46.354, munido de procuração outorgada pelo condômino Watson Alves Farias, também presente na reunião. O advogado contestou alguns itens relacionados à reunião anterior. O Presidente solicitou que a contestação fosse feita formalmente para ser anexada ao presente termo. Em seguida, o Presidente leu a minuta da ata da 1ª. reunião. O condômino Ariston (02/02/20) requereu a inclusão na minuta de que seu voto foi indevidamente computado, já que votou nos candidatos da chapa Renova Estância e que, na ocasião, havia solicitado o registro em ata. A Secretária fez a devida anotação. Com isso, os termos da ata foram levados a votação, sendo aprovada por 18 (dezoito) VOTOS a 15 (quinze). Foi, então, repassada aos presentes para assinatura. Passada esta etapa, o Presidente anunciou que o encerramento da reunião se daria às 22h00 e, em seguida, apresentou os envelopes das chapas lacrados dando início à análise dos documentos de registros das chapas de acordo com os critérios estabelecidos na Convenção. Foram analisados 03 (três) envelopes: chapa Vitória, chapa Fiscaliza Estância e chapa Renova, a reunião. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, Secretária da Comissão, o digitei.

Brasília, 11 de março de 2023

PAULO ROBERTO BARBOSA COELHO

Presidente da Comissão Eleitoral


CRISTINA MENDONÇA DE ALENCAR MATTOS

Secretária da Comissão Eleitoral

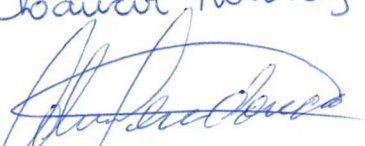
1/2



MEMBROS:

 4-3-43

João Carlos Rodrigues Gonçalves 1-9-12

 1-4-5

Debora Ribeiro de Anis 04.04.13

Stephanie Paula Pereira Schimmelpteng 3-4-19

LIVINO SILVA NETO

DIVINO LUCAS DA SILVA SILVA 2-8-19

Ofélia Maria Bonfim 01-10-16

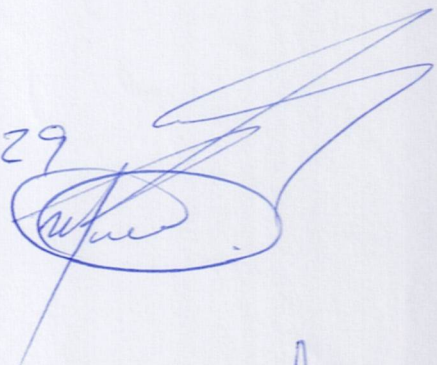
Lucas Condeiro Leão 25-18-2

Popel Lucas Ferreira 3-4-22

Olizângela Ferreira 01-17-02

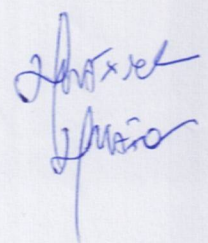
FRANCISCO S. FASSER - 02-20-29

Marcus Vinicius E. Feitosa - 02-16-19



DARLAN ETERNA SILVEIRA - 1-9-18 - PROCURADOR DANIEL MÁXIMO

FLÁVIO POUBEL COELHO - 5-9-5 - PROCURADOR DANIEL MÁXIMO



## COMISSÃO ELEITORAL – BIÊNIO 2023/2025

ATA – 11/03/2023

Aos 11 dias de março de 2023, às 09h00, o Presidente da comissão eleitoral, no uso de suas atribuições estabelecidas pela Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, estando presentes conforme lista anexa, concedeu a tolerância de 15 minutos para o início dos trabalhos do dia. Encerrado o prazo de tolerância, o Presidente iniciou a reunião informando que o advogado Dr. Murillo Guilherme Antônio de Oliveira, OAB DF 46.354, representando o condômino Watson Alves Farias, protocolou questionamentos sobre quesitos do processo e informou aos presentes que será respondido até a próxima reunião desta Comissão e determinou, ainda, a anexação do documento a esta ata. A seguir, o Presidente esclareceu a metodologia de trabalho da reunião. Foi levantado pela condômina Débora Assis que na última reunião foi feito questionamento das procurações digitais, momento em que aqueles condôminos – Laucir Rodrigues Gonçalves (unidade 01/09/12), José Landgraf (unidade 03.01.06), Francisco dos Santos Passos (unidade 2/20/29) e Darlan Eterno Silvério de Sousa (unidade 2/20/21) que haviam enviado procuração com assinatura digital, ratificaram (presencialmente) que foram representados legitimamente por seus outorgados e requereram que suas procurações, anteriormente apresentadas, fossem revalidadas com as respectivas assinaturas. Não havendo objeção dos presentes e com anuência do Presidente da Comissão Eleitoral, esta secretária dirigiu-se a cada um dos condôminos outorgantes e entregou a respectiva procuração, mediante apresentação de documento de identidade oficial, para que fosse aposta a sua assinatura. O condômino Felipe Scarpelli de Andrade (unidade 01.19.25) igualmente ratificou a procuração apresentada, requereu que assinasse em sua procuração e entregou nova procuração com reconhecimento de firma em cartório. Em seguida foi então realizada a leitura da Ata da reunião do dia 09/03/2023 sem contestações dos presentes. O Presidente da Comissão Eleitoral informou que a retomada das análises das chapas seria realizada pelos requerimentos das chapas candidatas à Comissão Permanente de Obras (CPO) apresentadas





tendo em vista que o processo eleitoral deve ser reiniciado caso existam vícios insanáveis impedindo que alguma CPO seja homologada. Decidiu-se solicitar que a administração forneça as informações a seguir: Comprovação de que os candidatos de todas as chapas são condôminos adimplentes nos termos dos artigos 111 e 116 e a apresentação de lista contendo o nome do proprietário e unidade dos membros das chapas participantes da eleição para conferência de titulação. Foi lavrado o Termo de encerramento dos pedidos de impugnação e lido pelo Presidente. Sem mais, a reunião foi encerrada. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, digitei o presente termo.

Brasília, 11 de março de 2023.

*Paulo Roberto Barbosa Coelho*  
PAULO ROBERTO BARBOSA COELHO

Presidente da Comissão Eleitoral

*Cristina Mendonça de Alencar Mattos*  
CRISTINA MENDONÇA DE ALENCAR MATTOS

Secretária da Comissão Eleitoral

MEMBROS

*M. P. 02-16-19*  
*João Rodrigues Gonçalves - B - 01-09-12*  
*Stepherson L. 1-9-5*  
*Debora Ribeiro de Freitas 04.04.13*  
*UNMO SILVA NETO 04.06.14*  
*João Francisco dos Santos - 01.10.17 - 15 e 14 05*

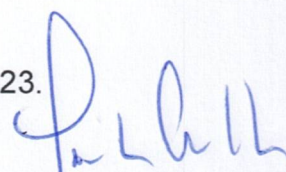


# COMISSÃO ELEITORAL – BIÊNIO 2023/2025

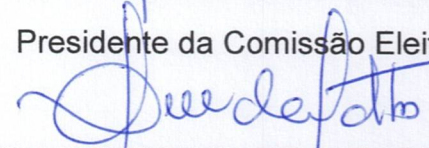
## ATA – 15/03/2023

Aos 15 dias de março de 2023, às 20h00, o Presidente da comissão eleitoral, no uso de suas atribuições estabelecidas pela Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, estando presentes conforme lista anexa, concedeu a tolerância de 15 minutos para o início dos trabalhos do dia. Após encerrado o prazo de tolerância, o Presidente iniciou a reunião fazendo a leitura da ata da reunião passada – 11/03/2023. Informou, ainda, que foi feita uma consulta jurídica para responder os questionamentos apresentados pelo procurador do condômino Watson, sendo entregue a ele uma via da resposta, mediante recibo. A seguir, o Presidente esclareceu a metodologia de trabalho da reunião e distribuiu os membros presentes em 05 (cinco) mesas para análise dos demais envelopes de registro de chapas. Todos os envelopes foram analisados. Sem mais, a reunião foi encerrada. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, digitei o presente termo.

Brasília, 11 de março de 2023.

  
PAULO ROBERTO BARBOSA COELHO

Presidente da Comissão Eleitoral

  
CRISTINA MENDONÇA DE ALENCAR MATTOS

Secretária da Comissão Eleitoral

MEMBROS




## COMISSÃO ELEITORAL – BIÊNIO 2023/2025

ATA – 16/03/2023

Aos 16 de março de 2023, às 20h00, o Presidente da comissão eleitoral, no gozo de suas atribuições impostas pela Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, estando presentes os senhores conforme lista anexa, concedeu a tolerância de 15 minutos para o início dos trabalhos do dia. Após encerrado o prazo de tolerância, o Presidente iniciou a reunião explicando novamente aos presentes como seria a abertura dos envelopes restantes e a divisão do trabalho. Sem nenhuma ocorrência, os conteúdos de todos os envelopes restantes foram analisados. Em seguida, foi discutido o prazo que seria dado aos candidatos para apresentarem suas justificativas e/ou documentos complementares, sendo decidido por unanimidade que o prazo seria de 10 dias, contados a partir da notificação. Sem mais, a reunião foi encerrada. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, digitei o presente termo.

Brasília, 16 de março de 2023.

PAULO ROBERTO BARBOSA COELHO

Presidente da Comissão Eleitoral

CRISTINA MENDONÇA DE ALENCAR MATTOS

Secretária da Comissão Eleitoral

MEMBROS





# COMISSÃO ELEITORAL – BIÊNIO 2023/2025

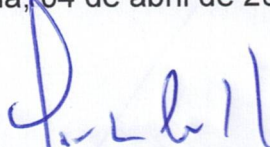
## ATA – 04/04/2023

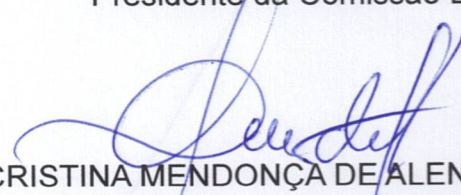
Aos 04 dias do mês de abril de 2023, o Presidente da comissão eleitoral, no gozo de suas atribuições impostas pela Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, estando presentes os senhores conforme lista anexa, concedeu a tolerância de 15 minutos para o início dos trabalhos do dia. Após encerrado o prazo de tolerância, o Presidente iniciou os trabalhos. Foi lido o pedido de retirada da candidatura do condômino Jorge Antônio Orro Filho, que afirmou que não se inscreveu. Sem nenhuma objeção dos presentes, a chapa JUNTOS PARA EVOLUIR foi declarada impedida de participar do processo eleitoral, sendo, porém, mantidos na comissão os dois membros indicados pela referida chapa. Pela análise da documentação, a condômina Eliane Maria da Silva não apresentou justificativa e, sem objeção dos presentes, foi eliminada e consequentemente a chapa RENOVA ESTÂNCIA – CPO foi declarada impugnada a participar do processo eleitoral, sendo o art. 86 da Convenção evocado para tal análise. Sem objeção. A chapa SOMOS TODOS ESTÂNCIA foi considerada apta por não constar nenhum desabono para participação do processo eleitoral. Em seguida, foram analisadas as pendências referentes à chapa RENOVA ESTÂNCIA – CONSELHO ADMINISTRATIVO e foi declarada homologada. Passou-se à análise da chapa SOMOS TODOS ESTÂNCIA – CONSELHO ADMINISTRATIVO, foi considerada apta após a análise de todas as justificativas, sendo declarada homologada. A condômina Débora pediu, para fins de registro em ata, que foi feita uma exigência única do candidato Antônio Carlos Lóssio para apresentação da certidão da esposa. O Presidente colocou em votação os pedidos de substituição de candidatos no momento das análises da irregularidades no momento da inscrição das chapas. Por 17 votos contra e 09 votos a favor, foi vedada a substituição de candidatos. O condômino Orlando se retirou da reunião às 21h55, deixando de participar da referida votação. A chapa RENOVA ESTÂNCIA – CONSELHO CONSULTIVO foi declarada inapta a participar do processo eleitoral. Adiante, após análise da chapa SOMOS TODOS ESTÂNCIA – CONSELHO CONSULTIVO, foi declarada homologada. Em seguida, o candidato Nivaldo Farias de Castro da chapa LUTAR E RESISTIR – CONSELHO CONSULTIVO apresentou pedido para mudar sua candidatura para a CHAPA RENOVA ESTÂNCIA – CONSELHO CONSULTIVO, sem apresentar uma justificativa, sendo então indeferido seu pedido. Com consequência, a chapa LUTAR E RESISTIR, que não apresentou justificativa e/ou documentos que suprissem as irregularidades apontadas por esta Comissão, sendo então considerada impugnada pelos presentes. Seguiu-se à análise da chapa SOMOS TODOS ESTÂNCIA – CONSELHO FISCAL foi declarada homologada pelos presentes. A chapa RENOVA ESTÂNCIA – CONSELHO FISCAL apresentou pedido de mudança de chapa o que inviabilizou a permanência no processo eleitoral, sendo então impugnada pelos presentes. A chapa POR MAIS TRANSPARÊNCIA foi impugnada por falta de apresentação de certidão. A chapa



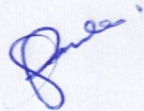
VIGILÂNCIA foi homologada, após discussão. A chapa DIÁLOGO E AÇÃO foi declarada homologada. A chapa SUPERAÇÃO foi declarada inapta por falta de apresentação de justificativa por responder ação cível no TJDFT, sendo então impugnada. A chapa FISCALIZA ESTÂNCIA foi declarada homologada. A chapa VITÓRIA foi declarada homologada. A chapa AVANTE foi declarada homologada. A chapa ESPERANÇA foi declarada homologada. A seguir, o Presidente leu o pedido do condômino João Antônio Lóssio, que solicita providências contra a chapa RENOVA ESTÂNCIA pela campanha antecipada fundamentando que a referida chapa feriu a legislação eleitoral federal. Após discussão, os presentes decidiram realizar uma nota de repúdio contra a conduta da chapa RENOVA ESTÂNCIA. Sem mais, a reunião foi encerrada. Eu, Cristina Mendonça de Alencar Mattos, digitei o presente termo.

Brasília, 04 de abril de 2023.

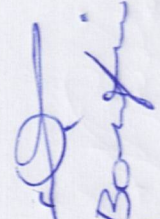
  
PAULO ROBERTO BARBOSA COELHO  
Presidente da Comissão Eleitoral

  
CRISTINA MENDONÇA DE ALENCAR MATTOS  
Secretária da Comissão Eleitoral

MEMBROS





  
Albuquerque  
Albuquerque

  
Débora Ribeiro de Azevedo  




**DOC. 11**

**Doc. 11** – Vídeo da reunião da Comissão Diretora do Processo Eleitoral, em que membros da Comissão impugnaram a candidatura de Caroline da Silva Castro.

Em razão de limitações do PJE para o upload de arquivos MP4, o vídeo encontra-se disponível para acesso no link abaixo:

<https://1drv.ms/f/s!AlsNccqoR-Zrguxqg5hkd6knMkuYUQ?e=WNG1AU>

**Brasília**  
SHIS QI 05 Chácara 98 Lago Sul  
Brasília - DF 71600-640  
t. +55 61 3201 3990

**São Paulo**  
Al. Min. Rocha Azevedo 38 Conj. 701,  
Çiragan Office, São Paulo - SP 01410-000  
t. +55 11 3892 6980

GEBC







## Condomínio Estância Quintas da Alvorada

Declaração 01/2022

Brasília, 03 de janeiro de 2022

### DECLARAÇÃO

Declaramos para os devidos fins que conforme consta no cadastro deste condomínio a Sra. **CAROLINE DA SILCA CASTRO**, portadora do CPF 61.565.456-89, RG: MG13499102, é proprietária/residente do imóvel, no endereço Condomínio Estância Quintas Alvorada Quadra 02, conjunto 08, Casa 23, Jardim Botânico/DF, CEP: 71680-389.

Por ser verdade firmo a presente,

  
**MÁRCIA GUIMARÃES**  
Gerente Condominial

Condomínio Estância Quintas da Alvorada – Rod. DF 001 Km 21,5 – SHLS - Brasília-DF

CEP: 71.680-389 – Fones: 3345-6645- celular: 61 99687-4923

Site: [www.ceqa.com.br](http://www.ceqa.com.br)

e-mail: [atendimento@estanciaquintasalvorada.org.br](mailto:atendimento@estanciaquintasalvorada.org.br)

[secretaria@estanciaquintasalvorada.org.br](mailto:secretaria@estanciaquintasalvorada.org.br)

[sindica@estanciaquintasalvorada.org.br](mailto:sindica@estanciaquintasalvorada.org.br)

NIRE: 3121147340-1	CNPJ: 35.018.450/0001-96
Nome da Empresa: CASTRO E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	
Nome Fantasia:	Situação: ATIVA
Natureza Jurídica: 2062 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status: XXXXXX

**Dados da Empresa**

Endereço: RUA FRANCISCO SILVEIRA 1164 BAIRRO SAO FRANCISCO CEP 35590-000 LAGOA DA PRATA/MG BRASIL	
Telefone:	Email: empresadbe@gmail.com
Home Page:	Data da Constituição: 27/09/2019
Capital: R\$ 80.000,00	Início de Atividade: 18/09/2019
Capital Integralizado: R\$ 80.000,00	Dep. Autorização Gov.: Não
Valor da Cota: R\$ 1,00	Capital Aberto: Não
Porte: MICROEMPRESA	Data de Término:
Inscrição Estadual:	
Último Arquivamento: 27/09/2019 090 - CONTRATO	

**Objeto Social**

INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E ALUGUEL DE IMOVEIS PROPRIOS.
---

**Atividades da Empresa**

CNAE	Descrição
P 4110700	INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
S 6810202	ALUGUEL DE IMOVEIS PROPRIOS

CPF: 933.122.881-34	NIRE:	CNPJ:
Nome: EDILON CARLOS DA SILVA		
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo:	
Data Entrada: 18/09/2019	Participação Capital: R\$ 72.000,00	
Início Mandato: 18/09/2019	Estado Civil: Casado	
Término Mandato:	Regime de Bens: Comunhao Parcial	
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:	Término Mandato:	
Identidade: 2047535 - SSP - DF	Emancipação:	
Validade Identidade:	Nacionalidade: BRASIL	
Profissão: EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional? Não	
Endereço: RUA FRANCISCO SILVEIRA 1164 BAIRRO SAO FRANCISCO CEP 35590-000 LAGOA DA PRATA/MG BRASIL		

CPF: 135.635.826-88	NIRE:	CNPJ:
Nome: SARA CASTRO SILVA		
Condição: SOCIO		
Data Entrada: 18/09/2019	Participação Capital: R\$ 4.000,00	
Início Mandato:	Estado Civil: Solteiro	
Término Mandato:	Regime de Bens:	
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:	Término Mandato:	
Identidade: MG-23.145.063 - PC - MG	Emancipação:	
Validade Identidade:	Nacionalidade: BRASIL	

Este documento foi gerado pelo usuário 924.\*\*\*.\*\*\*-87 em 26/04/2023 17:36:28

Número do documento: 23042617265328200000144301431

<https://pje.tjdf.tjus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617265328200000144301431>

Assinado eletronicamente por: BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI - 26/04/2023 17:26:53





<b>Profissão:</b> MENOR INCAPAZ	<b>Carteira Exercício Profissional?</b> Não	
<b>Endereço:</b> RUA FRANCISCO SILVEIRA 1164 BAIRRO SAO FRANCISCO CEP 35590-000 LAGOA DA PRATA/MG BRASIL		
<b>Representante(s) Legal(is)</b>		
<b>CPF:</b> 061.565.456-89	<b>Tipo:</b> MAE / REPRESENTANTE	
<b>Nome:</b> CAROLINE DA SILVA CASTRO		
<b>Data Entrada:</b> 18/09/2019	<b>Profissão:</b> EMPRESARIA	
<b>Dt. Nascimento:</b> 16/02/1983	<b>Estado Civil:</b> Casado	
<b>Identidade:</b> MG13499102 - SSP - MG	<b>Nacionalidade:</b> BRASIL	
<b>Endereço:</b> RUA FRANCISCO SILVEIRA 1164 BAIRRO SAO FRANCISCO CEP 35590-000 LAGOA DA PRATA/MG		
<b>CPF:</b> 933.122.881-34	<b>Tipo:</b> PAI / REPRESENTANTE	
<b>Nome:</b> EDILON CARLOS DA SILVA		
<b>Data Entrada:</b> 18/09/2019	<b>Profissão:</b> EMPRESARIO	
<b>Dt. Nascimento:</b> 20/12/1981	<b>Estado Civil:</b> Casado	
<b>Identidade:</b> 2047535 - SSP - DF	<b>Nacionalidade:</b> BRASIL	
<b>Endereço:</b> RUA FRANCISCO SILVEIRA 1164 BAIRRO SAO FRANCISCO CEP 35590-000 LAGOA DA PRATA/MG		
<b>CPF:</b> 153.436.416-10	<b>NIRE:</b>	<b>CNPJ:</b>
<b>Nome:</b> SOFIA CASTRO SILVA		
<b>Condição:</b> SOCIO		
<b>Data Entrada:</b> 18/09/2019	<b>Participação Capital:</b> R\$ 4.000,00	
<b>Início Mandato:</b>	<b>Estado Civil:</b> Solteiro	
<b>Término Mandato:</b>	<b>Regime de Bens:</b>	
<b>Condição Conselheiro:</b>	<b>Cargo Conselheiro:</b>	
<b>Início Mandato:</b>	<b>Término Mandato:</b>	
<b>Identidade:</b> MG-23.145.100 - PC - MG	<b>Emancipação:</b>	
<b>Validade Identidade:</b>	<b>Nacionalidade:</b> BRASIL	
<b>Profissão:</b> MENOR INCAPAZ	<b>Carteira Exercício Profissional?</b> Não	
<b>Endereço:</b> RUA FRANCISCO SILVEIRA 1164 BAIRRO SAO FRANCISCO CEP 35590-000 LAGOA DA PRATA/MG BRASIL		
<b>Representante(s) Legal(is)</b>		
<b>CPF:</b> 933.122.881-34	<b>Tipo:</b> PAI / REPRESENTANTE	
<b>Nome:</b> EDILON CARLOS DA SILVA		
<b>Data Entrada:</b> 18/09/2019	<b>Profissão:</b> EMPRESARIO	
<b>Dt. Nascimento:</b> 20/12/1981	<b>Estado Civil:</b> Casado	
<b>Identidade:</b> 2047535 - SSP - MG	<b>Nacionalidade:</b> BRASIL	
<b>Endereço:</b> RUA FRANCISCO SILVEIRA 1164 BAIRRO SAO FRANCISCO CEP 35590-000 LAGOA DA PRATA/MG		
<b>CPF:</b> 061.565.456-89	<b>Tipo:</b> MAE / REPRESENTANTE	
<b>Nome:</b> CAROLINE DA SILVA CASTRO		
<b>Data Entrada:</b> 18/09/2019	<b>Profissão:</b> EMPRESARIA	
<b>Dt. Nascimento:</b> 16/02/1983	<b>Estado Civil:</b> Casado	
<b>Identidade:</b> MG13499102 - SSP - MG	<b>Nacionalidade:</b> BRASIL	
<b>Endereço:</b> RUA FRANCISCO SILVEIRA 1164 BAIRRO SAO FRANCISCO CEP 35590-000 LAGOA DA PRATA/MG		

Este documento foi gerado pelo usuário 924 \*\*\*-87 em 26/04/2023 17:36:28

Número do documento: 23042617265328200000144301431

<https://pje.tjdf.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617265328200000144301431>

Assinado eletronicamente por: BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI - 26/04/2023 17:26:53

**Histórico**

Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Ass.	Debênture
RD 31211473401	27/09/2019	A090 - CONTRATO E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA			18/09/2019	

MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado; RFB = Recebido da Receita Federal



Este documento foi gerado pelo usuário 924.\*\*\*.\*\*\*-87 em 26/04/2023 17:36:28  
Número do documento: 23042617265328200000144301431  
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617265328200000144301431>  
Assinado eletronicamente por: BARBARA DE ANDRADE CUNHA E TONI - 26/04/2023 17:26:53





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA**

NUMERO DE INSCRIÇÃO  
35.018.450/0001-96  
MATRIZ

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO  
CADASTRAL

DATA DE ABERTURA  
27/09/2019

NOME EMPRESARIAL  
CASTRO E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)  
\*\*\*\*\*

PORTE  
ME

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL  
41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS  
68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA  
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO  
R FRANCISCO SILVEIRA

NUMERO  
1164

COMPLEMENTO  
\*\*\*\*\*

CEP  
35.590-000

BAIRRO/DISTRITO  
SAO FRANCISCO

MUNICIPIO  
LAGOA DA PRATA

UF  
MG

ENDEREÇO ELETRÔNICO  
EDILONCARLOS01@GMAIL.COM

TELEFONE  
(21) 9249-6358

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)  
\*\*\*\*\*

SITUAÇÃO CADASTRAL  
ATIVA

DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL  
27/09/2019

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL  
\*\*\*\*\*

DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL  
\*\*\*\*\*

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 20/04/2023 às 07:57:54 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



## Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

**CNPJ:** 35.018.450/0001-96  
**NOME EMPRESARIAL:** CASTRO E SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**CAPITAL SOCIAL:** R\$80.000,00 (Oitenta mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

**Nome/Nome Empresarial:** SARA CASTRO SILVA  
**Qualificação:** 30-Sócio Menor (Assistido/Representado)  
**Nome do Repres. Legal:** EDILON CARLOS DA SILVA **Qualif. Rep. Legal:** 15-Pai

**Nome/Nome Empresarial:** EDILON CARLOS DA SILVA  
**Qualificação:** 49-Sócio-Administrador

**Nome/Nome Empresarial:** SOFIA CASTRO SILVA  
**Qualificação:** 30-Sócio Menor (Assistido/Representado)  
**Nome do Repres. Legal:** EDILON CARLOS DA SILVA **Qualif. Rep. Legal:** 15-Pai

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 20/04/2023 às 07:58 (data e hora de Brasília).

VOLTAR

IMPRIMIR





02.08.21	CRISTIANNE BORGES VIVAS [REDACTED]	Proprietário	[REDACTED]@gmail.com
02.08.22	FERNANDA PEREIRA IBALDO	Proprietário	[REDACTED]@gmail.com



**Estância Quintas da Alvorada**

Condomínio Estância Quintas da Alvorada , Setor Habitacional Jardim Botânico CEP.71680-389  
Brasília/DF

27 de 63

br\_ribeiro\_@hotmail.com em 05/04/2023 15:58:17

02.08.23	[REDACTED] <b>CASTRO E SILVA EMPREENDIMENTOS</b> <b>IMOBILIÁRIOS LTDA</b> 21992496358 (37991926651)	Proprietário	ediloncarlos01@gmail.com;carolsilva.silva74@gmail.com
02.08.24	HELIO DIAS JUNIOR [REDACTED]	Proprietário	[REDACTED]@hotmail.com
02.08.25	WALESKA BARBOSA PAES DE BARROS [REDACTED]	Proprietário	[REDACTED]@gmail.com





JULIANA KREIMER  
ADVOGADA

Recebemos  
em 11 / 09 / 23  
Bruno Alveira  
Cond. Est. Quintas da Alvorada  
Assinatura

Prezados Senhores,

Eu, Márcio José Borges, brasileiro, casado, major do CBMDF, portador do RG nº 14098/CBMDF e inscrito no CPF nº 029.413.576-61, residente e domiciliado na Quadra 01, Conj. 31, Casa 07 - Condomínio Estância Quintas da Alvorada - Brasília, DF, neste ato representado por minha bastante procuradora, a Dra. Juliana Kreimer Caetano Torres, advogada regularmente inscrita na OAB/DF 29292, conforme procuração anexa, venho perante esta Comissão Eleitoral, requerer

#### APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTO

Referente à Chapa Somos Todos Estância, candidata à Eleição Condominial do Biênio 2023 a 2025, do Condomínio Estância Quintas da Alvorada.

Até o presente momento, não foi apresentado regularmente pela chapa supra mencionada os documentos que comprovem que a candidata a Diretora Administrativa, Sra. Caroline da Silva Castro - Unidade 02.08.23 - é condômina e proprietária de lote no referido condomínio.

De acordo com a legislação vigente e o regulamento interno do condomínio - artigo 111 da Convenção do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, somente os condôminos têm direito a se candidatar e votar nas eleições para a administração do condomínio. Contudo, tenho razões para acreditar que a candidata em questão não preenche esse requisito.

10.



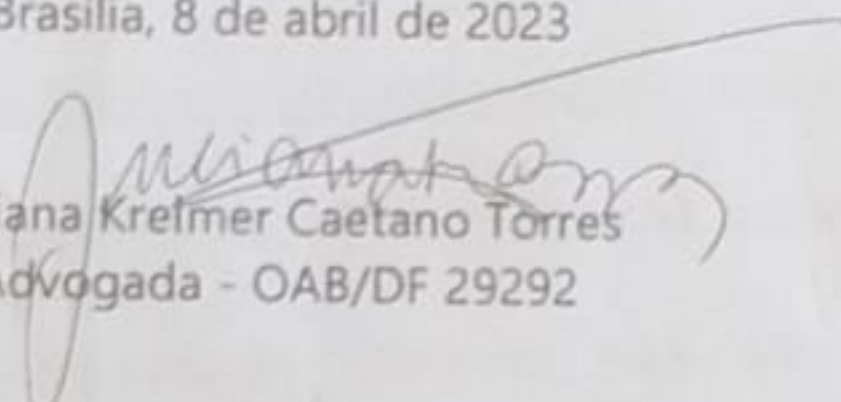
JULIANA KREIMER  
ADVOGADA

Recebemos  
em 11 / 04 / 23  
Bruno Vilas  
Cond. Est. Quintas da Alvorada  
Assinatura

Diante disso, solicito à Comissão Eleitoral, responsável pelas eleições, que, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas analise a situação fática citada e verifique se a candidata Caroline da Silva Castro - unidade 02.08.23 - é de fato condômina, apresentando para tanto, neste mesmo prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a Escritura Pública de Cessão de Direitos do Imóvel onde conste a referida candidata como legítima possuidora do lote.

Desde já, agradeço pela atenção e aguardo breve retorno.

Brasília, 8 de abril de 2023

  
Juliana Kreimer Caetano Torres  
Advogada - OAB/DF 29292



PROCURAÇÃO

Recebemos  
em, 11 / 04 / 23  
[Assinatura]  
Cond. Est. Quintas da Alvorada  
Assinatura

Pelo presente instrumento particular de procuração, **MÁRCIO JOSÉ BORGES**, brasileiro, casado, major do CBMDF, portador do RG nº 14098/CBMDF e inscrito no CPF nº 029.413.576-61, residente e domiciliado na Quadra 01, Conj. 31, Casa 07 - Condomínio Estância Quintas da Alvorada – Brasília, DF; nomeia e constitui sua bastante procuradora a **Dra. JULIANA KREIMER CAETANO TORRES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/DF sob o nº 29.292, residente e domiciliada na cidade de Brasília - DF, com endereço profissional estabelecido no SCS Qd. 01 Bloco D – Sala 37 – Ed. JK, na cidade de Brasília – DF – CEP 70.306-900, endereço eletrônico: [julianakreimer2020@gmail.com](mailto:julianakreimer2020@gmail.com), celular: +55 61 99212-0030, a quem concede poderes da cláusula "AD e EXTRA JUDICIA" para os fins de defender os direitos e interesses do outorgante, acompanhando-o em todos os termos e em qualquer instância, podendo, para tanto, requerer, excepcionar, transigir, desistir, transacionar, dar e receber quitação, firmar compromissos, assinar petições e documentos, recorrer, enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, bem como substabelecer, com ou sem reserva dos mesmos poderes aqui outorgados.

Brasília, 11 de abril de 2023.

Marcio José Borges  
**MÁRCIO JOSÉ BORGES**



Prezados condôminos,

Meu nome é Paulo Coelho, sou condômino e Presidente da atual Comissão Eleitoral. E em função dessa atividade, venho a público, muito a contragosto, esclarecer a comunidade sobre as acusações feitas pelo candidato a síndico da chapa Renova Estância.

Minha expectativa era a de que a campanha eleitoral para o próximo pleito do condomínio acontecesse com base em propostas e no debate saudável de ideias. Porém, mesmo após a homologação das chapas, recebo um vídeo feito pelo referido candidato a síndico, fazendo as seguintes afirmações nas quais pondero:

1 – A Comissão Eleitoral ignorou o artigo 111 da Convenção e homologou uma chapa de forma ilegal.

Antes de esclarecer esse fato, gostaria de lembrar a todos, que a Comissão Eleitoral é composta por membros indicados por TODAS as chapas e cabe a ela à análise e a guarda da documentação recebida.

A análise da documentação e a homologação foram feitas de forma colegiada, à luz de nossa Convenção, principalmente considerando o artigo 111, sendo responsabilidade de todos os membros a decisão de homologar ou não as chapas inscritas, inclusive por aqueles membros indicados pela própria chapa Renova Estância.

2 – Não foi apresentado nenhum documento do lote ou sequer um boleto no nome da candidata. Apenas uma declaração assinada pela administração.

Desminto aqui a afirmação de que a candidata não apresentou documentação que comprove seu vínculo: todos os documentos foram entregues aos membros da Comissão no prazo da Convenção. O imóvel da candidata é registrado em nome de empresa, constituída em 2019, na qual o marido e as filhas participam do quadro societário. A candidata também apresentou certidão de casamento de 2002 com regime de comunhão parcial de bens. Toda documentação foi submetida à análise do COLEGIADO, ou seja, pelos membros indicados por todas as chapas.

Todos os questionamentos foram debatidos e a homologação foi realizada sem ressalvas.

3 – Foi feito um requerimento junto a administração solicitando a comprovação que a candidata é condômina e não tiveram retorno.

Cabe esclarecer que o referido documento foi endereçado à comissão eleitoral, solicitando que essa comissão realizasse a mesma análise que já havia acontecido na reunião de homologação das chapas.

Reitero que a análise documental das candidaturas e consequente homologação foram referendadas por 35 condôminos comissionados, inclusive, com a participação de membros da chapa Renova Estância, abrindo o acesso de advogado contratado pela chapa Renova Estância para participar da análise documental.



Cabe ressaltar que a ata dessa reunião está publicada nos meios de comunicação do condomínio desde o dia 04 de abril de 2023.

Assim entendo que não cabe manifestação ao requerente por se tratar de assunto exclusivo no âmbito dos membros dessa comissão e que a apresentação de documentos personalíssimos conforme requerido fere a lei de LGPD.

4 – Segundo informações fornecidas pela junta comercial de MG e Receita Federal a candidata não faz parte do grupo de sócios da imobiliária, dona do lote.

Conforme mencionado anteriormente a empresa foi constituída em 2019 e a candidata também apresentou certidão de casamento de 2002 com regime de comunhão parcial de bens.

Diante disso, informo aos condôminos que todos os atos da Comissão são filmados e registrados em ata as quais são publicados no site do condomínio.

Aproveito essa oportunidade para solicitar que as chapas inscritas sejam mais cuidadosas e responsáveis em suas afirmações. E, como condômino, também peço para que suas divulgações sejam pautadas em propostas buscando a melhor qualidade de vida para nós moradores. Obrigado.



PAULO ROBERTO BARBOSA COELHO

Presidente da Comissão Eleitoral 2023/2025

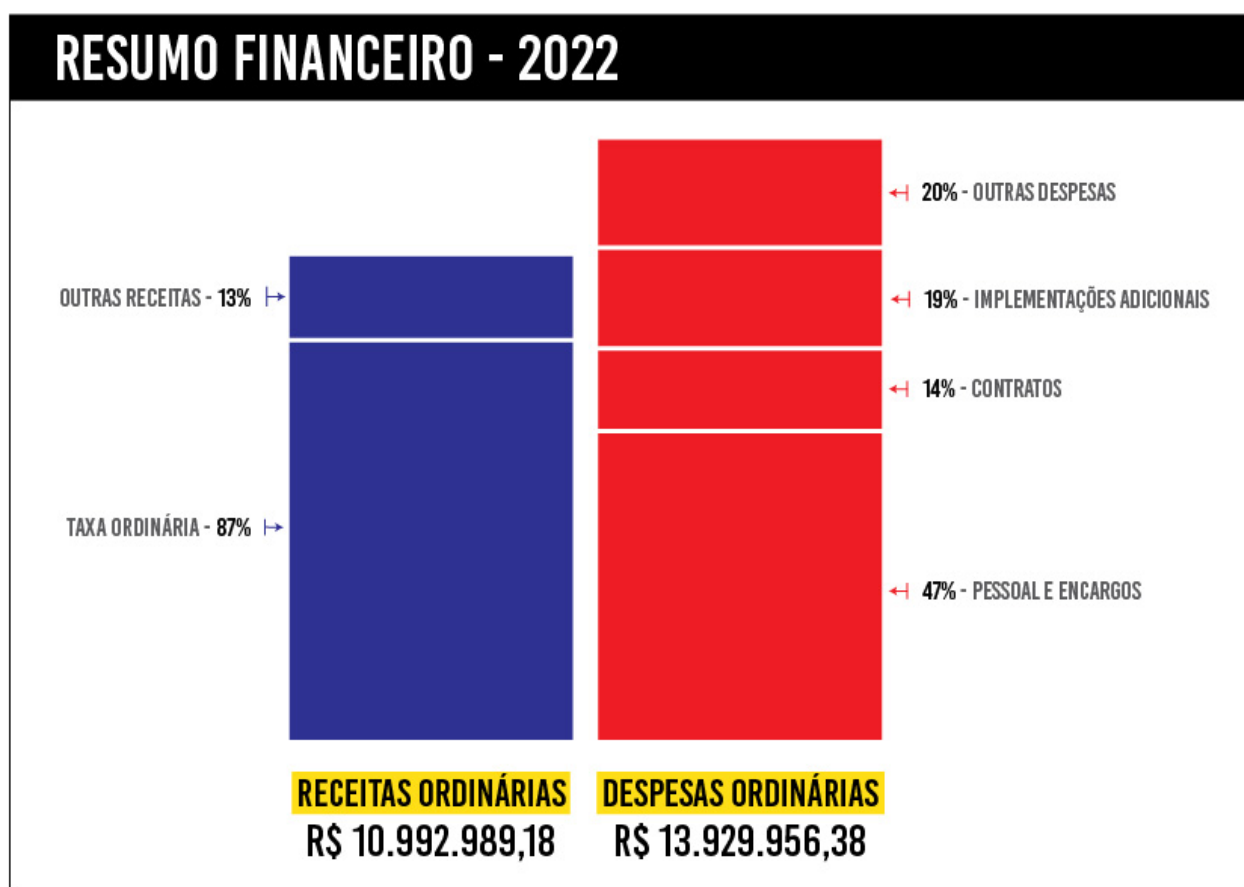




# INF.: 458/ADM/FEV/2023 – PRESTAÇÃO DE CONTAS DO ANO DE 2022

[ceqa.com.br/2023/02/22/inf-458-adm-fev-2023-prestacao-de-contas-do-ano-de-2022/](https://ceqa.com.br/2023/02/22/inf-458-adm-fev-2023-prestacao-de-contas-do-ano-de-2022/)

Este informativo faz parte de uma série de publicações, com dados importantes para a nossa Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada no dia 18 de março. Caso tenha dúvidas, envie uma mensagem pela Lista de Transmissão, do Whatsapp, 61 9 9931-2241, ou abrindo uma solicitação de atendimento, no aplicativo Área do Condômino. Ela será respondida, por informativo específico, em breve.



A arrecadação efetiva, em 2022, foi de R\$ 9.572.235,55, em taxas ordinárias, incluindo acordos; R\$ 545.504,34, referentes aos rendimentos de aplicações financeiras; e R\$ 875.249,29, em outras receitas, tais como multas e juros por atrasos de pagamento, taxa de manutenção de rede de água, multa por infração e outros. Assim, o total de receitas ordinárias é de R\$ 10.992.989,18.

**O valor atualizado de inadimplência, com multas, juros, correções e honorários de cobrança, a receber, até o final de 2022, era de R\$ 2.376.420,21, sendo R\$ 1.355.561,20 referente à taxa ordinária, e R\$ 1.020.859,01, referente à taxa extra.**

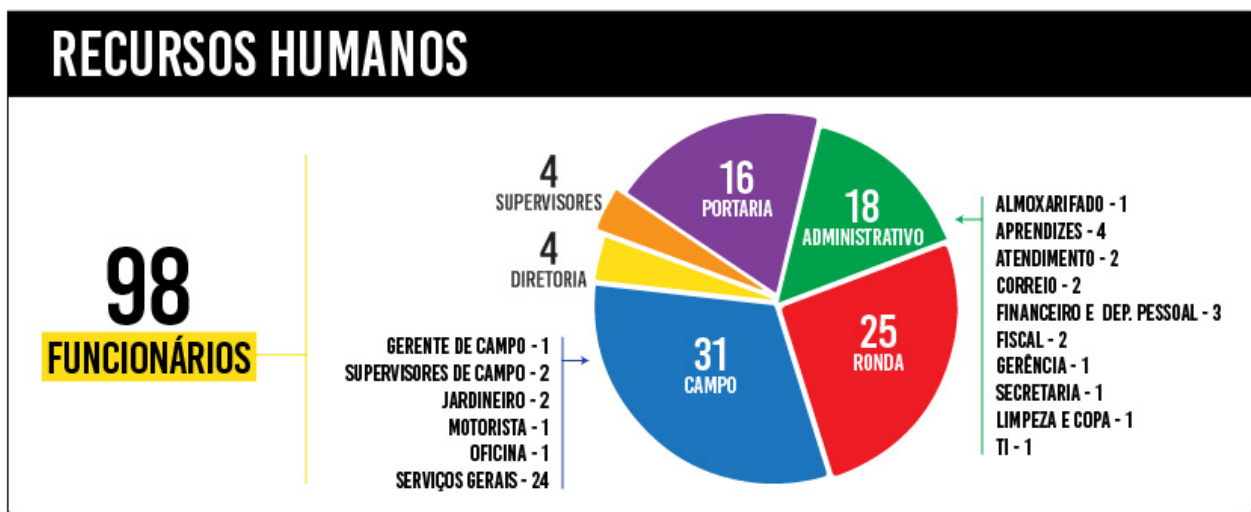


**Esse débito é relativo a 473 unidades (24,13%), que devem, pelo menos, uma taxa de condomínio.**

Para efeito de comparação, em 2019, 614 unidades (31,37%) estavam inadimplentes. Em 2020, esse número caiu para 409 unidades (20,9%). Em 2021, nova redução, para 388 unidades (19,83%). Apesar da alta registrada em 2022, com 473 unidades inadimplentes, em 13 de fevereiro de 2023, já foi possível observar uma nova redução no número de unidades em débito, para 365 (18,62%).

**As despesas totalizaram R\$ 13.929.956,38, ficando R\$ 2.936.967,20 acima das receitas.** Parte dessa diferença se deve ao depósito judicial referente à cobrança da CEB Neoenergia (LEIA AQUI), e algumas outras despesas esporádicas, que totalizaram R\$ 2.689.737,42. Esses gastos estão listados em Implementações Adicionais, mais abaixo.

**Do montante dos gastos, em 2022, 47% (R\$ 6.584.564,17) referem-se à folha de pagamento dos funcionários e da diretoria, benefícios (alimentação e transporte), impostos e encargos sociais,** como o INSS, FGTS e o PIS sobre a folha de pagamento. Os funcionários se dividem entre administrativo, campo (manutenção, poda, etc), portaria, ronda (vigilância ostensiva), e supervisão. **O Estância se mantém como um condomínio com folha de pessoal enxuta, com o equivalente a 1 funcionário para cada 20 unidades.** Uma pesquisa realizada por nós, em 2021, apontou que, em média, os condomínios da região possuem 1 funcionário para cada 16 unidades. Lembrando que o nosso é o maior da região.



**Os contratos representam 14% (R\$ 1.967.945,60) do total de gastos,** e se referem a serviços de manutenção, transporte, recolhimento de lixo, fornecimento de combustíveis e lubrificantes, tratamento e análise da água, assessorias e consultorias técnicas e jurídicas, licenças de softwares e auditoria.





**Implementações adicionais representam 19% (R\$ 2.689.737,42) do total de gastos. Algumas delas são despesas esporádicas, não programadas, enquanto outras são despesas aprovadas em assembleia.** Entre as implementações adicionais, estão o depósito judicial da Neoenergia, no valor de R\$ 1.946.539,41; a execução de novas etapas da nova rede de água potável, da sinalização de trânsito, e dos projetos (calçadas, paisagismo, faixa de domínio); aterros e plantio de gramas; e mais um pagamento de resíduos de débitos ao GDF, através do REFIS.

<b>IMPLEMENTAÇÕES ADICIONAIS</b>		
<b>DESPESA</b>	<b>ORÇADO</b>	<b>EXECUTADO</b>
SINALIZAÇÃO TRÂNSITO	R\$ 49.528,40	R\$ 52.645,63
REDE ÁGUA POTÁVEL	R\$ 684.901,50	R\$ 389.107,18
DEPÓSITO JUDICIAL NEOENERGIA	-	R\$ 1.946.539,41
ATERRO E PLANTIO DE GRAMA	-	R\$ 123.371,00
CALÇADA, PAISAGISMO E FAIXA DE DOMÍNIO	-	R\$ 96.056,60
PERÍCIAS E ASSISTENTES TÉCNICOS	-	R\$ 71.400,00
REFIS	-	R\$ 10.617,60
ENERGIA SOLAR - AGE 01/2022	R\$ 679.739,20	-
CÂMERAS - AGE 01/2022	R\$ 330.757,87	-
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.744.926,97</b>	<b>R\$ 2.689.737,42</b>

Em relação ao REFIS, a parte desses desembolsos que cabe às unidades, por inconsistências nos cadastros junto à Secretaria de Fazenda, estão sendo cobradas de seus proprietários, conforme informativo anterior (LEIA AQUI).

**As demais despesas representam 19% (R\$ 2.687.708,89) do total**, e incluem despesas administrativas, como IPTU, IPVA, energia elétrica, materiais de expediente, capacitação de funcionários, manutenção em vias, bombas e equipamentos, entre outros. Incluem, também, aquisição de imobilizados, como equipamentos de informática, máquinas e equipamentos, equipamentos de segurança, eletrodomésticos e móveis; além de despesas financeiras, e outras.

Abaixo, os saldos disponíveis em conta bancária, em 01/01/2022, e em 31/12/2022:



## SALDOS BANCÁRIOS

— 01/01/2022 —		— 31/12/2022 —
R\$ 0,00	<b>CONTA ORDINÁRIA</b>	R\$ 446.194,95
R\$ 4.127.357,23	<b>CDB CONTA ORDINÁRIA</b>	R\$ 622.529,35
R\$ 0,00	<b>CONTA ACORDO</b>	R\$ 359.582,45
R\$ 1.058.876,43	<b>FUNDO DE RESERVA</b>	R\$ 1.095.236,00
R\$ 84.597,86	<b>CDB CONTA ACORDO</b>	R\$ 49.326,50
R\$ 59.715,42	<b>PAGSEGURO</b>	R\$ 0,00
R\$ 0,00	<b>AJUSTE ENTRE CONTAS</b>	- R\$ 179.289,51
<b>R\$ 5.330.546,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 2.393.579,74</b>

As contas correntes têm aplicação e resgate automáticos, e, por isso, sempre terão seus valores zerados. O CDB é um investimento de renda fixa, que é utilizado pelo condomínio como uma reserva de fundos, que mantém os valores sempre atualizados, conforme a taxa de juros, fixada pelo banco. Esse dinheiro pode ser utilizado, sempre que for necessário fazer um desembolso. Por isso, seu valor varia durante o ano.

O valor do Fundo de Reserva é de R\$ 1.095.236,00, cujo montante é equivalente, segundo a convenção, a uma taxa ordinária, por unidade contribuinte, o que perfaz o valor de R\$ 450 x 1963, totalizando R\$ 883.350,00, é mantido em aplicação financeira separada, a qual não pode ser utilizada. Ou seja, estamos atendendo plenamente o determinado, reservando esse valor para os usos determinados na convenção.

PagSeguro é a conta digital, por meio da qual recebemos taxas condominiais pagas com cartões, nas maquininhas da Administração. Já o ajuste entre contas se deve à necessidade de, mensalmente, realizar transferências entre contas bancárias, em decorrência da segregação dos acordos realizados de taxa ordinária e taxa extra, lançadas em um mesmo boleto. Nestes casos, o valor integral é depositado em uma única conta, e depois transferido para a conta correta. Em dezembro, ficou o saldo de R\$ 179.289,51 a ser transferido para a conta extraordinária, sendo abatido do saldo disponível para permitir a conciliação dos saldos.





O saldo final das contas ordinárias e extraordinárias estão demonstrados abaixo, na tabela de fechamento global:

<b>FECHAMENTO GLOBAL</b>	
<b>SALDO FINANCEIRO EM 01/01/2022:</b>	<b>R\$ 9.777.522,97</b>
<b>RECEITA TOTAL:</b>	<b>R\$ 22.496.184,61</b>
<b>DESPESA TOTAL:</b>	<b>R\$ 23.439.738,91</b>
<b>SALDO FINANCEIRO EM 31/12/2022:</b>	<b>R\$ 8.833.968,67</b>

#### **EXECUÇÃO FINANCEIRA: QUANTO FOI PREVISTO, E QUANTO FOI EXECUTADO**

O quadro, abaixo, traz uma comparação entre o que havia sido previsto para o ano de 2022, e os valores que foram realmente executados, ao término do ano.



## RESUMO - EXECUÇÃO FINANCEIRA

RECEITAS	PREVISTO	EXECUTADO
RECEITA ORDINÁRIA	R\$ 8.084.367,00	R\$ 10.952.826,32
<b>DESPESAS</b>	<b>PREVISTO</b>	<b>EXECUTADO</b>
PESSOAL	R\$ 6.711.522,78	R\$ 6.344.564,17
DIRETORIA	R\$ 240.000,00	R\$ 240.000,00
CONTRATOS	R\$ 2.071.253,04	R\$ 1.967.945,90
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	R\$ 305.243,99	R\$ 356.174,12
MANUTENÇÃO E SERVIÇOS	R\$ 1.439.759,18	R\$ 2.009.092,02
AQUISIÇÃO - IMOBILIZADO	R\$ 230.700,43	R\$ 41.463,80
IMPLEMENTAÇÕES ADICIONAIS	R\$ 1.744.926,97	R\$ 2.689.737,42
DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 185.575,39	R\$ 240.816,09
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	<b>R\$ 12.928.981,78</b>	<b>R\$ 13.889.793,52</b>

Vale registrar que as despesas com fornecimento de energia elétrica para a iluminação pública (iluminação das ruas), apresentou um salto considerável a partir de abril de 2022, quando a CEB Neoenergia passou a fazer o faturamento com base nos equipamentos instalados e tempo estimado de uso (LEIA AQUI). **O valor, que era de, em média, R\$ 4 mil mensais, saltou para uma média de R\$ 65,5 mil, representando um acréscimo, em 2022, de R\$ 556 mil nas despesas ordinárias.**

### CEB NEOENERGIA: PARTE DO VALOR DEPOSITADO EM 2022 SERÁ DEVOLVIDO

Conforme comunicado no Informativo 454 (LEIA AQUI), parte do valor depositado em juízo, para cobrir o débito referente à cobrança retroativa, retornará aos caixas do condomínio, após acordo com redução do débito. Isto possibilitará o pagamento do sistema de energia solar, à vista, sem financiamento bancário. **Assim, o período de *payback*, ou seja, o prazo em que a economia gerada cobre todo o investimento, será muito menor, com vantagens econômicas para o Estância.**

Comparando os valores previstos e os gastos, na tabela anterior, percebe-se que a execução do orçamento, a maior, foi de R\$ 960.811,74. Porém, **ao abater todos os valores não previstos, pagos à Neenergia, temos, como resultado, uma execução menor do que a previsão**, fruto do esforço da Administração em gerir os recursos disponíveis de forma responsável.





## REAJUSTE NA TAXA ORDINÁRIA

Apesar da diferença, a maior, ser explicada por despesas não programadas, como o depósito judicial à CEB Neoenergia e o novo modelo de faturamento adotado por ela, **ainda assim verifica-se a necessidade de um reajuste no valor da taxa ordinária, para compensar a inflação acumulada dos anos de 2021 (em que não houve reajuste do valor da taxa ordinária) e 2022.** Essa inflação é calculada em 15,85%, e tem impacto direto no preço de produtos e serviços.

**Oportunamente, serão apresentadas as propostas de reajuste da taxa ordinária, de forma a fazer frente às despesas e às necessidades de investimento, e caberá aos condôminos a decisão por uma delas.**

## PARTICIPE!

**Nossa Assembleia Geral Ordinária ocorrerá em 18 de março, conforme determinação da Convenção. Leia atentamente todos os informativos publicados, até a véspera da reunião, e participe, presencial ou virtualmente!**

Verifique seu acesso ao aplicativo, e se existe alguma cobrança em aberto que possa bloquear seu acesso ao voto. A participação de todos é muito importante! Mantenha-se informado, por meio dos canais oficiais de comunicação do condomínio, como a Lista de Transmissão no Whatsapp (envie mensagem para 61 9 9931-2241, solicite sua inclusão, informando seu nome e unidade e **mantenha o número salvo nos contatos do celular**); o aplicativo Área do Condômino; e a página que reunirá todas as informações sobre a AGO, [ceqa.com.br/ago2022](https://ceqa.com.br/ago2022).



**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**1JECIVBSB**

1º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do processo: 0722442-93.2023.8.07.0016

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

REQUERENTE: ADRIANA CRISTINA DE MORAES SILVA, ARISTON PEREIRA DA TRINDADE,  
BRUNO PONTES DA SILVA ALVES, JOAO BOSCO DE OLIVEIRA, JOAO LOPES RECIO NETO,  
LUCELENE LEICIA GUEDES DOS REIS, REGINALDO SOUZA ANDRADE

REU: CONDOMINIO ESTANCIA QUINTAS DA ALVORADA

**CERTIDÃO**

Audiência Conciliação (videoconferência) designada para o dia 22/06/2023 14:00

<https://atalho.tjdft.jus.br/qBMkkm>

Para processos distribuídos a partir de 21/04/2021, certifico e dou fé que a parte autora fica intimada a comparecer à audiência designada por videoconferência no dia e hora agendados, cujo link se encontra acima. A ausência injustificada implicará extinção do processo, sem julgamento de mérito, nos termos da Lei 9.099/95, com a condenação ao pagamento das custas. Não haverá envio de link para partes representadas por advogados, pois compete ao patrono encaminhá-lo ao cliente ou preposto.

As dúvidas poderão ser esclarecidas pelo telefone ou por WhatsApp. Os contatos podem ser localizados no site [tjdft.jus.br](http://tjdft.jus.br), no campo "endereços e telefones". Basta digitar o CEJUSC e a cidade onde está o fórum. As informações também estarão disponíveis no campo PROCESSO ELETRÔNICO-PJe. Eventuais dificuldades ou falta de acesso a recursos tecnológicos para participação na audiência deverão ser comunicadas e justificadas por e-mail, direcionado ao Núcleo de Atendimento ao Jurisdicionado-NAJ ou ao próprio CEJUSC onde será realizada a audiência, que inserirá a informação no processo, para posterior apreciação do Juiz.

Para processos distribuídos até o dia 20/04/2021, certifico e dou fé que a parte autora foi intimada a comparecer à audiência designada por videoconferência no dia e hora agendados, cujo link, após ser inserido nos autos, será encaminhado para as partes sem advogado, até 3 horas antes da audiência.

Na hipótese de remarcação, o link será enviado no prazo mencionado no parágrafo anterior.





BRASÍLIA-DF, 26 de abril de 2023 17:27:44.



Este documento foi gerado pelo usuário 924.\*\*\*.\*\*\*-87 em 26/04/2023 17:36:28  
Número do documento: 23042617274404500000144303792  
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23042617274404500000144303792>  
Assinado eletronicamente por: Usuário do sistema - 26/04/2023 17:27:44