



Balanco Geral

(61) 3302-2339
www.condominiork.com.br

Março 2026



INFRAESTRUTURA, EQUILÍBRIO E FUTURO

O RK que vivemos e o RK que construiremos

Caríssimos condôminos,
No Caderno A apresentamos os números, o contexto e as decisões que marcaram o último ciclo, neste Caderno B convidamos cada um de vocês a olhar para aquilo que, no dia a dia, dá sentido à nossa convivência: o espaço que construímos juntos e a qualidade de vida que ele nos proporciona.



Francisco Avelino
Síndico do RK

O Condomínio RK é, antes de tudo, um lugar de equilíbrio. Aqui, a convivência com a natureza não é um conceito abstrato, mas uma experiência concreta. A trilha ecológica do Centro de Estudos Ambientais, o orquidário e a área do laguinho são exemplos vivos de um ambiente pensado para acolher, desacelerar e reconectar. Seja em um momento de contemplação no deck, sob o pergolado florido, ou em um passeio em família no pedalinho, observando a vida que pulsa ao nosso redor, encontramos no RK algo que vai além da infraestrutura: encontramos pertencimento.

Esse cuidado também se reflete nos espaços destinados ao esporte e ao bem-estar. As academias ao ar livre, as pistas de caminhada e as quadras — poliesportiva, de grama sintética e de areia — são mais do que equipamentos: são convites permanentes à saúde, à convivência e à qualidade de vida. Soma-se a isso o nosso centro cultural e esportivo, que amplia as possibilidades de integração, oferecendo atividades com organização, profissionalismo e conforto para condôminos e suas famílias.

Continua na página 2

ASSEMBLEIA PRESENCIAL | 29 de março, domingo, 9h | No CCE

**Nada disso, porém, se sustenta
sem uma base sólida.**

A estabilidade financeira do RK é resultado de uma gestão responsável, comprometida com o uso criterioso dos recursos e com a transparência em cada decisão. Contamos com um conselho fiscal atuante e participativo, além de auditoria externa, que reforçam a segurança e a confiabilidade da nossa administração. Esse conjunto de práticas é o que garante não apenas o funcionamento eficiente do condomínio, mas também a preservação e valorização do nosso patrimônio coletivo.

Chegamos, assim, a um momento importante de transição. Se 2025 exigiu prudência e resiliência, 2026 nos desafia a avançar com planejamento e responsabilidade. Temos uma base estruturada, serviços de qualidade e um ambiente que já se aproxima, em muitos aspectos, daquilo que todos desejamos. O RK está preparado para dar um novo passo em direção ao futuro.

Nesse contexto, ganha especial relevância a reunião agendada para o dia 16 de abril, no âmbito do CEJUSC, quando trataremos da nossa ação fundiária. Temos confiança de que esse diálogo institucional produzirá avanços concretos, abrindo caminhos para a tão esperada regularização do nosso condomínio. Trata-se de um tema estratégico, que impacta diretamente a segurança jurídica e a valorização do nosso patrimônio.

Antes disso, no dia 29 de março, teremos nossa assembleia geral. Será um momento decisivo para aprofundarmos essas discussões, analisarmos a prestação de contas, deliberarmos sobre a proposta orçamentária e avaliarmos a continuidade da destinação de recursos ao fundo de regularização. Mais uma vez, a participação de cada condômino será fundamental para que possamos seguir tomando decisões equilibradas e alinhadas com os interesses da coletividade.

O RK é resultado de escolhas responsáveis ao longo do tempo. E continuará sendo aquilo que construímos juntos, com diálogo, transparência e compromisso.

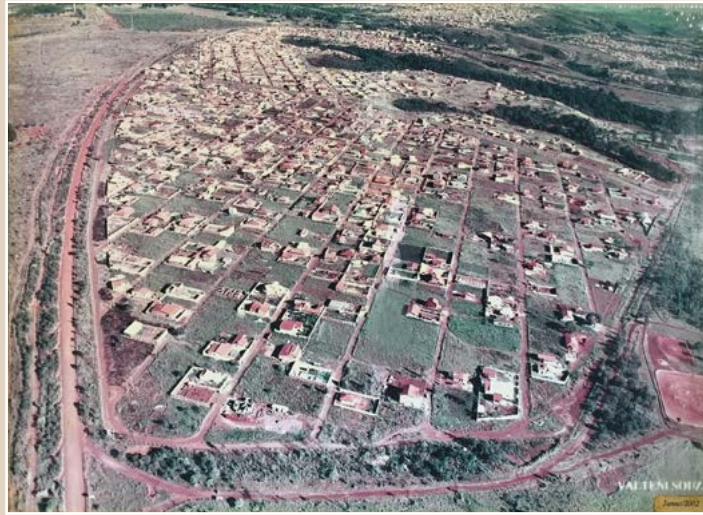
Contamos com a presença de todos.
Abraço fraterno,

Francisco Avelino
Síndico do RK



O RK mostra que desenvolvimento e natureza podem caminhar juntos:

o que em 1994 era uma área de pastagem, quase sem árvores, hoje se transformou em um ambiente verde, equilibrado e preservado. Aqui, preservar também foi construir – com planejamento, responsabilidade e cuidado coletivo, a ocupação humana não apenas respeitou o meio ambiente, mas contribuiu para regenerá-lo, ampliando a cobertura vegetal, fortalecendo a fauna e promovendo mais qualidade ambiental para todos.



Hoje, cada espaço do RK traduz, na prática, essa transformação positiva: pergolados floridos, lago com pedalinhos e presença de fauna, ruas densamente arborizadas, praças e parquinhos bem cuidados compõem um ambiente vivo e acolhedor. Mais do que urbanização, há um compromisso permanente com a preservação ambiental e com a qualidade de vida – um cuidado contínuo que integra natureza, lazer e convivência em harmonia



Para o período de Janeiro/2026 a Dezembro/2026

1) Orçamento executado (Mar/2025 a Dez/2025)

Na 104ª Assembleia Geral Ordinária (AGO) foi deliberada a alteração do período da prestação de contas para o ano civil (janeiro a dezembro). Em razão dessa mudança, apresentaremos o orçamento ajustado para o período de 10 meses e o orçamento executado referente ao mesmo período.

As despesas realizadas entre março de 2025 e dezembro de 2025 totalizaram R\$ 8.516.958,29, correspondendo a 96% do orçamento previsto para o período, no valor de R\$ 8.866.666,67.

A diferença de aproximadamente 4% do orçamento refere-se a despesas que não foram executadas, em razão da suspensão de obras por determinação judicial, bem como da suspensão de manutenções que poderiam ser interpretadas como obras.

Em 2026 intensificaremos os serviços de manutenção para recuperar espaços cuja intervenção foi adiada em razão da sentença judicial que proibia a realização de obras.

NATUREZA DAS DESPESAS	Orçamento Aprovado (ajustado para o período de 10 meses)	Orçamento Executado (mar/25 a dez/25)
Despesas com Pessoal	3.141.666,67	3.146.324,77
Material de Consumo e Manutenção	379.166,67	321.995,79
Energia, água, tributos e despesas administrativas	520.833,33	485.641,14
Comunicação	83.333,33	69.477,99
Serviços de segurança e portaria	2.681.666,67	2.608.779,18
Serviços de manutenção, limpeza e conservação	1.105.833,33	942.881,08
Serviços técnicos, asses. e consultoria e outros	427.500,00	412.075,21
Aquisição de bens	104.166,67	97.715,25
Dívidas e Processos Jud. (Causas trab. Cíveis e outras)	4.166,67	2.567,88
Total de Despesas	8.448.333,34	8.087.458,29
Fundo de reserva	418.333,33	429.500,00
TOTAL	8.866.666,67	8.516.958,29

2) Projeção de inflação do RK

Para elaboração da Proposta Orçamentária foi calculada a projeção da inflação do RK. Para isso, são considerados os principais grupos de despesas que compõem o orçamento e os respectivos reajustes previstos. Os reajustes são tratados de forma ponderada para obtenção da inflação do RK, conforme a seguir:

Cálculo da inflação RK (impacto dos reajustes nas despesas orçamentárias)

ITEM DE DESPESA	Despesa Realizada (mar/25 a dez/25)	Peso	Aumento Estimado	Inflação RK
Despesa com pessoal	3.146.324,77	38,9%	5,5%	2,14%
Segurança e Portaria	2.608.779,18	32,3%	7,0%	2,26%
Serviço manutenção conservação	521.648,75	6,4%	5,0%	0,32%
Limpeza (variação)	421.232,33	5,2%	5,8%	0,30%
Outras despesas	1.389.473,26	17,2%	5,0%	0,86%
Total das despesas executadas	8.087.458,29	100%		5,9%
INFLAÇÃO DO RK (ESTIMADA) 5,9%				

A inflação projetada para o próximo exercício foi de 5,9%, considerando os reajustes previstos nas convenções coletivas dos funcionários e dos terceirizados, bem como o reajuste do salário mínimo (6,79%) e a inflação oficial 2025(4,26%). O percentual calculado como inflação do condomínio representa o índice mais próximo à realidade para atualização da taxa condominial.

3) Proposta Orçamentária

A proposta orçamentária é calculada de forma minuciosa, avaliando cada tipo de despesa e projetando as necessidades e os reajustes previstos. Por essa razão temos conseguido executar o orçamento com grande precisão, sem utilizar o fundo de reserva.

O orçamento para o período de janeiro de 2026 a dezembro de 2026 foi calculado com a preocupação de manter as atividades de manutenção, com o máximo de economia.

NATUREZA DAS DESPESAS	Orçamento com remanejamento	Orçamento proposto
Despesas com Pessoal	3.770.000,00	3.958.500,00
Material de Consumo e Manutenção	455.000,00	465.070,00
Energia, água, tributos e despesas administrativas	625.000,00	637.500,00
Comunicação	100.000,00	102.000,00
Serviços de segurança e portaria	3.218.000,00	3.460.000,00
Serviços de manutenção, limpeza e conservação	1.327.000,00	1.353.540,00
Serviços técnicos, asses. e consultoria e outros	513.000,00	528.390,00
Aquisição de bens	125.000,00	122.000,00
Dívidas e Processos Jud. (Causas trab. Cíveis e outras)	5.000,00	5.000,00
Total de Despesas	10.138.000,00	10.632.000,00
Fundo de reserva	502.000,00	520.000,00
Subtotal	502.000,00	520.000,00
TOTAL	10.640.000,00	11.152.000,00

4) Composição das Receitas para pagamento das despesas ordinárias

A proposta da Administração para a taxa residencial é de R\$ 485,00, para a taxa comercial é de R\$ 582,00 e para a taxa de serviço dos apartamentos é de R\$ 121,25.

O percentual de atualização proposta é de 4,3%, ou seja, inferior à inflação do RK do período (5,9%). Isso demonstra um esforço da Administração no sentido de buscar continuamente soluções para redução de despesas.

Segue a proposta de composição das receitas ordinárias para o exercício janeiro de 2026 a dezembro de 2026:

PREVISÃO DE RECEITAS

Previsão de Receitas ordinárias	Valor unitário	Quantidade	Valor mensal anual
Taxa Ordinária sem desconto - Residência	485,00	2030	984.550,00
Taxa Ordinária sem desconto - Comércio	582,00	41	23.862,00
Taxa de Serviço sem desconto - Comércio	121,25	123	14.913,75
Receita bruta mensal			1.023.325,75
Desconto - Residências	48,50	1715	83.177,50
Desconto - Comércio	58,20	35	2.037,00
Desconto - Apartamento	12,13	105	1.273,65
Total de Desconto			86.488,15
Valor mensal das taxas com desconto			936.837,60
Taxa prevista (jan/26 a mar/26)			2.508.750,00
Valor total das taxas (abril/26 a dez/26)			8.431.538,40
Inadimplência prevista (5%)			547.014,42
Total de taxas previstas			10.393.273,98
Outras Receitas			80.497,33
Total de taxas previstas			10.473.771,31
Reversão do Fundo de Reserva (80%) - mar/25 a dez/25			478.228,69
Reversão do saldo do orçamento anterior			200.000,00
Orçamento 2026			11.152.000,00

As taxas propostas permitirão uma arrecadação estimada de **R\$ 10.393.273,98**. Somadas às **receitas financeiras**, ao **aproveitamento do Fundo de Reserva** e à **utilização de economias do orçamento anterior**, projeta-se uma receita total aproximada de **R\$ 11.152.000,00 para o exercício de 2026**.

Ressalta-se que o aproveitamento do Fundo de Reserva corresponde a **80% do saldo acumulado no período**, valor que será utilizado para **complementar os recursos provenientes das taxas ordinárias**.

Os balancetes mensais e demais notas explicativas estão no site do RK



Para o período de Janeiro/2026 a Dezembro/2026

5) Proposta da Taxa Ordinária:

Segue a proposta de taxas ordinárias e de serviços para o exercício de janeiro/26 a dezembro/26:

RESIDENCIAL	Taxa Vigente	PROPOSTA
Taxa Ordinária	465,00	485,00
Desconto	- 46,50	- 48,50
Taxa com Desconto	418,50	436,50

COMERCIAL	Taxa Vigente	PROPOSTA
Taxa Ordinária	558,00	582,00
Desconto	- 55,80	- 58,20
Taxa com Desconto	502,20	523,80

APARTAMENTOS/SALAS	Taxa Vigente	PROPOSTA
Taxa de Serviço	116,25	121,25
Desconto	- 11,63	- 12,13
Taxa com Desconto	104,62	109,12

PRINCIPAIS ATIVIDADES

- Serviços de segurança e portaria, incluindo controle de acesso, monitoramento por câmeras e rondas;
- Manutenção dos serviços de correio, atendimento ao condômino;
- Atividades de apoio ao Centro Cultural e Esportivo e ao Centro de Estudos Ambientais;
- Atividades de engenharia, orientação e fiscalização;
- Atividades Administrativas, financeiras, contábeis, jurídicas e cobrança;
- Serviços de comunicação (informações e campanhas educativas);
- Eventos comunitários;
- Manutenção e melhorias das ruas, com retirada de afundamento e substituição de bloquetes;
- Manutenção da rede de drenagem de águas pluviais e reservatórios;
- Manutenção e substituição de mudas do Plano de Recuperação Ambiental (PRAD);
- Manutenção e melhoria das calçadas das áreas comuns e meios fios;
- Manutenção das luminárias dos postes das ruas internas;
- Manutenção de câmeras e sistema de monitoramento;
- Manutenção e melhoria na sinalização das ruas;
- Poda, roçagem e coleta de material verde;
- Mutirão de limpeza.

**NÃO DEIXE QUE OUTROS
DECIDAM O FUTURO DO
RK EM SEU LUGAR!**

PARTICIPE!

FUNDO DE REGULARIZAÇÃO DO RK

O Fundo de Regularização do Condomínio RK foi constituído na 100ª AGE, realizada em 25 de fevereiro de 2024, com a finalidade de formar uma reserva financeira destinada aos custos do processo de regularização do condomínio.

Na 104ª Assembleia Geral Ordinária (AGO), foi aprovada a arrecadação específica para fortalecimento desse Fundo, por meio da criação de uma Taxa Especial e da destinação de parte dos recursos provenientes de acordos.

O objetivo dessa medida é garantir que o condomínio tenha recursos disponíveis para avançar com segurança no processo de regularização, evitando cobranças emergenciais no futuro. Essa estratégia já demonstrou resultados positivos anteriormente, como no caso da obra de drenagem, que teve custo reduzido graças às reservas formadas com antecedência.

1) Proposta de Taxa Especial para regularização:

A administração está propondo manter o reforço financeiro no valor de R\$ **25,00** por unidades comerciais e residenciais e R\$ 6,25 para os apartamentos.

Com essa taxa, estimamos obter uma receita anual de R\$ 598.800,00, sendo R\$ 590.100,00 (R\$25,00 x 1.967 unidade x 12 meses) referente às unidades residenciais e comerciais e R\$ 8.700,00, referente aos apartamentos (R\$ 6,25 x 116 unidades x 12 meses).

A proposta é manter esses valores para o período de 12 meses, ou seja, de abril de 2026 a março de 2027. A continuidade deverá ser reavaliada na prestação de contas de 2027. Caso o processo de regularização avance de forma rápida, exigindo maior volume de recursos, nova assembleia poderá ser convocada para deliberação.

Para compor o Fundo de Regularização, a Administração prevê também a utilização de recursos de acordos.

2) Previsão de Utilização de 50% dos Recursos de Acordos para o Fundo de Regularização

A proposta da Administração é destinar 50% do recebimento de acordos para o nosso Fundo de Regularização, de forma a aumentar a nossa reserva para gastos que precisaremos realizar no futuro próximo.

- Previsão de recebimento de Recursos de Acordo no período: R\$ 720.000,00 (R\$ 60.000,00 x 12)
- Proposta de Valor de destinação para o Fundo de Regularização: R\$ 360.000,00
- Projeção do saldo do Fundo de Regularização:

PREVISÃO DE RECEITAS PARA O FUNDO DE REGULARIZAÇÃO	VALOR
Saldo do período em 31/12/25	977.643,63
Valores da Taxa Especial para regularização	598.000,00
Acordos a receber - 30 mil mensal	360.000,00
TOTAL	1.935.643,63

Obs.: a utilização de recursos desse fundo será precedida de autorização de assembleia.

SIGA AS REDES SOCIAIS OFICIAIS DO RK

www.condominiork.com.br

Instagram  [condominiork](https://www.instagram.com/condominiork)

facebook  [CondominioRk-Residencialrk](https://www.facebook.com/CondominioRk-Residencialrk)

BAIXE O APP

 **Group
COM**

NO SEU CELULAR

PARECER AUDITORES INDEPENDENTES

Março 2025 / Dezembro 2025



PELEGRINI & RODRIGUES
AUDITORES INDEPENDENTES

COMENTÁRIOS ACERCA DOS RELATÓRIOS DE AUDITORIA EMITIDOS NO PERÍODO DE 01 DE MARÇO DE 2025 A 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Aos

Administradores, Conselheiros e Condôminos do Condomínio Rural Residencial RK

Sobradinho – DF

Somos responsáveis por obter segurança razoável de que os Demonstrativos de Receitas e Despesas e Notas Explicativas do **Condomínio Rural Residencial RK** do período de 01 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025 estão livres de distorções relevantes, independentemente se causadas por fraude ou erro, e por emitir conclusão sobre os trabalhos de auditoria realizados. Nossos trabalhos foram planejados e executados com o objetivo de emitir um relatório sobre os Demonstrativos de Receita e Despesas e Notas Explicativas do **Condomínio Rural Residencial RK** do período em análise, em conformidade com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador, bem como com as Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis à Auditoria, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil IBRACON. Acreditamos que as evidências de auditoria obtidas no decorrer de nossos trabalhos são suficientes e apropriadas para fundamentar nossa conclusão.

No período de 01 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025, realizamos testes de auditoria por amostragem, examinando as contas e rubricas relevantes da prestação de contas, bem como os documentos comprobatórios fornecidos pela administração do Condomínio. Como resultado de nossos trabalhos, emitimos relatórios circunstanciados contendo os principais procedimentos realizados, comentários sobre os testes e recomendações de melhoria para a gestão. Todos os nossos relatórios emitidos durante o período analisado foram apresentados sem ressalvas (modificações). No relatório dos auditores independentes (conclusão sobre as prestações de contas), destacamos como assunto relevante o parágrafo de contingências, que trata do processo ambiental em andamento. Atualmente em fase de recurso, o caso não apresenta efeitos financeiros imediatos para o condomínio; eventuais impactos dependerão de decisões judiciais subsequentes.

Conclusão da Auditoria: Com base nos procedimentos de auditoria executados e nas evidências obtidas, concluímos que os Demonstrativos de Receitas e Despesas e Notas Explicativas do **Condomínio Rural Residencial RK**, relativas ao período de 01 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição financeira e patrimonial, bem como refletem de forma consistente as receitas arrecadadas e as despesas realizadas no período. Os resultados de nossos testes indicam que os controles internos e administrativos do **Condomínio Rural Residencial RK** são considerados satisfatórios, não tendo sido identificadas distorções relevantes que comprometam a fidedignidade das informações examinadas. Dessa forma, recomendamos a aprovação da prestação de contas do **Condomínio Rural Residencial RK**, referente ao período de 01 de março de 2025 a dezembro de 2025, sem prejuízo das recomendações expedidas para o aprimoramento contínuo dos controles internos e da gestão administrativa.

PELEGRINI & RODRIGUES
Auditores Independentes
CRC. DF – 360/O

Designed by:
PEDRO HENRIQUE PORTO GONCALVES
CPF: 485134013443
Pedro Henrique Porto Gonçalves
Contador
CRC.DF – 021741/O-2

SBS QDA.02 BL. E ED.PRIME B CONVENIENCIA SALA 601 BRASÍLIA/DF CEP:70070-120-TEL: (61) 3226-0042
PR@PELEGRINIRODRIGUES.COM.BR WWW.PELEGRINIRODRIGUES.COM.BR

NADA CONSTA CONDOMÍNIO RK



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: **CONDOMINIO RURAL RESIDENCIAL R.K**
CNPJ: 00.140.373/0001-68

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 11:30:34 do dia 17/03/2026 <hora e data de Brasília>.

Válida até 13/09/2026.

Código de controle da certidão: **17B0.475A.2F83.D053**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 00.140.373/0001-68

Razão Social: CONDOMINIO RURAL RESIDENCIAL R.K

Endereço: CON RK SN ROD. DF 440 / REGIAO DOS LAGOS (S / BRASILIA / DF / 73252-200

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 06/03/2026 a 04/04/2026

Certificação Número: 2026030609360008492683

Informação obtida em 17/03/2026 11:23:13

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: www.caixa.gov.br



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

Página 1 de 1

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: **CONDOMINIO RURAL RESIDENCIAL R.K (MATRIZ E FILIAIS)**

CNPJ: 00.140.373/0001-68

Certidão n°: 16759838/2026

Expedição: 17/03/2026, às 11:28:49

Validade: 13/09/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CONDOMINIO RURAL RESIDENCIAL R.K (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 00.140.373/0001-68, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

Você sabia?

- ✓ O Condomínio elabora mensalmente três livros contábeis, totalizando aproximadamente 1.300 páginas. Esses documentos são analisados pelo Conselho Fiscal e auditados por empresa independente. Há mais de quinze anos, o Condomínio conta com auditoria externa, o que respalda a Administração e reforça a transparência e a credibilidade junto à comunidade, assegurando maior independência aos trabalhos fiscalizatórios.

RESOLUÇÃO Nº 01/2026 DA 105ª AGO ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA Nº 105, DE 29 DE MARÇO DE 2026

Aprova nova redação para as normas gerais a serem consideradas na elaboração e na execução do Orçamento.

A 105ª Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Rural Residencial RK, reunida em 29 de março de 2026, aprova nova redação das Normas Gerais para Utilização dos Recursos Oriundos das Taxas Condominiais, nos seguintes termos:

I – DO OBJETIVO

Art. 1º Constitui-se objetivo desta Resolução estabelecer as normas gerais para a fixação das despesas e receitas do Condomínio Rural Residencial RK, a serem seguidas pela Administração, em conformidade com o disposto no art. 30 da Convenção do condomínio.

II – DA FIXAÇÃO DAS DESPESAS

Art. 2º - As despesas orçamentárias devem ser fixadas com base nas despesas ordinárias realizadas no exercício anterior, com as atualizações e ajustes devidamente justificados e aceitos pela Assembleia.

Art. 3º As despesas orçamentárias deverão ser previstas sempre que possível atendendo à classificação indicada no Orçamento Anual.

Art. 4º O total das despesas orçamentárias previstas deve ser publicado na ata da assembleia de prestação de contas, juntamente com a previsão das receitas e taxas ordinárias estabelecidas.

Art. 5º As despesas extraorçamentárias são formadas pelas despesas especiais e pelas despesas extraordinárias e não compõem o orçamento anual.

§ 1º - As despesas especiais são aquelas suportadas pelas receitas de acordos, especialmente destinadas à aquisição de bens, e realização de benfeitorias, atividades relacionadas à recuperação ambiental e outras destinações aprovadas em Assembleia.

§ 2º - As benfeitorias previstas no parágrafo anterior poderão ser realizadas por contratação ou administração direta, quando incluirá materiais, serviços, salários e encargos.

§ 3º - As despesas extraordinárias são estabelecidas em Assembleias, com destinação e orçamento específico, suportadas por taxas extras com valor e prazo fixados na proposta de aprovação.

III – DA FIXAÇÃO DAS RECEITAS

Art. 6º As receitas são constituídas substancialmente por três fontes: receita de taxas ordinárias, receitas decorrentes de acordos realizados com inadimplentes e receitas de taxas especial para regularização.

§1º As receitas ordinárias são calculadas a partir das despesas aprovadas, considerando que a taxa ordinária representa o rateio das despesas, conforme estabelece a Convenção do RK.

§2º Para cálculo da receita ordinária deverá ser considerada a média da adimplência anual, considerando para isso, o número médio de taxas recebidas em cada mês.

§3º As receitas oriundas de acordos representam recuperação de inadimplência e são destinadas a obras, benfeitorias, aquisições e outras destinações específicas aprovadas em assembleias.

§4º A Administração deverá fazer previsão das receitas de acordos para o período seguinte, bem como indicar as principais obras e benfeitorias a serem realizadas. Parte do recurso deverá ser reservada para Benfeitorias de Pequeno Porte, visando atender demandas dos condôminos.

§5º Os recursos de taxa especial serão estritamente destinados aos objetivos estabelecidos na criação da taxa, conforme autorização em Assembleia, sendo a Administração obrigada a prestar contas desses recursos em cada Assembleia de Prestação de Contas, até encerramento do processo de regularização.

§6º Os descontos de antecipação, para pagamento das taxas até o dia 10 de cada mês, serão estabelecidos no percentual de 10% sobre a taxa ordinária ou taxa de serviço dos apartamentos. Sobre o valor da taxa extraordinária não se aplica o desconto de antecipação.

§7º Fica a Administração autorizada a realizar a cobrança de valores relativos a descontos indevidos, quando o condômino realizar pagamento em valor inferior à taxa aprovada em assembleia ou com lançamento de desconto não previsto.

Art. 7º Fica autorizado o reforço para o Fundo para Regularização para o pagamento de despesas com estudos, projetos e outros gastos que tenham por objetivo a regularização do Condomínio RK, conforme aprovado na 100ª AGE, com os seguintes recursos:

I - Transferência de 50% dos recursos de acordos recebidos no período orçamentário, para o Fundo de Regularização.

II - Alocação de 100% dos recursos da Taxa Especial para Regularização, que será descrita separadamente no boleto de cada unidade.

III - Transferência de R\$ 500.000,00 decorrentes de despesas não realizadas no exercício de 2025, para o Fundo de Regularização.

Art. 8º A Administração deverá transferir 80% do saldo do Fundo de Reserva, existente no final do período orçamentário, bem como recursos remanescentes não utilizados no orçamento do exercício findo para o orçamento do ano subsequente.

Art. 9º A Ata da Assembleia de Prestação de Contas e Aprovação do Orçamento anual deverá apresentar claramente as seguintes informações:

- I - Valor das despesas que compõem o orçamento anual;
- II - Composição das receitas previstas para realização das despesas;
- III - Valor da taxa ordinária residencial e comercial;
- IV - Valor da taxa de serviço dos apartamentos;
- V - Valor do desconto de antecipação da taxa ordinária e taxa de serviço;
- VI - Valor da taxa especial para regularização para residências, lojas comerciais e apartamentos.
- VII - Valor do cartão de acesso, TAG e microchip;
- VIII - Previsão de recursos de acordos e principais destinações;

IV – DA REALIZAÇÃO DE DESPESAS

Art. 10º A Administração fica autorizada a realizar as despesas em conformidade com o detalhamento apresentado no orçamento.

Parágrafo Único - Visando atender necessidades de reestruturação física, melhor aproveitamento de espaço com melhoria das instalações administrativas ou operacionais, a Administração fica autorizada a realizar pequenas reformas, adaptações ou ampliações em construções existentes, utilizando recursos da rubrica "Serviço de Manutenção" e/ou "Material de Consumo e Manutenção".

Art. 11. A realização das despesas deverá atender às seguintes diretrizes:

- I - As despesas deverão ser realizadas com base em documentos hábeis (nota fiscal, cupom fiscal ou RPA).
- II - Sempre que possível, a Administração deverá realizar e formalizar pelo menos duas cotações de preços para aquisições de materiais acima de dois salários mínimos.
- III - No caso de aquisições específicas ou bens usados de terceiros, que não houver possibilidade de emissão de nota fiscal, deverá ser realizado contrato e recibo de quitação.

§1º As aquisições de valores superiores a dois salários mínimos que a Administração não conseguir realizar a cotação prévia, deverá apresentar justificativa juntamente com os documentos comprobatórios das despesas.

§2º Os valores pagos anteriormente podem ser utilizados como referência para nova aquisição, sobretudo quando a aquisição anterior tenha sido realizada com cotação e em condições vantajosas.

§3º Os serviços de manutenção e conserto de máquinas, equipamentos, veículos e instalações realizados por empresas especializadas, sobretudo nos casos mais urgentes, são dispensados de cotação de preços, mas os valores devem ser previamente autorizados pelo síndico, após análise de razoabilidade dos preços.

§4º. As despesas com contratação de mão de obra e serviços, visando o cumprimento das atividades administrativas e operacionais do condomínio, encontram-se amparadas na Convenção Condominial e nos limites do orçamento, aprovado juntamente com esta Resolução.

Art. 12. A adesão ao Plano de Saúde destinada aos funcionários e integrantes da Administração, prevista na Convenção Coletiva de Trabalho, obedecerá aos seguintes critérios:

I - Os funcionários deverão arcar com 30% das despesas com o Plano de Saúde próprio e 50% das despesas para os seus dependentes, quando optarem pela inclusão.

II - O síndico, subsíndicos e integrantes dos Conselhos Consultivo e Fiscal, se aderirem ao Plano de Saúde, deverão arcar com 100% das despesas, não caracterizando, portanto, remuneração indireta.

Art. 13. O pró-labore do síndico foi fixado na 67º AGO realizada em 23 de março de 2013 no valor mensal equivalente a 10 salários mínimos. Eventual alteração deve ser aprovada em Assembleia.

Parágrafo Único – O pagamento do pró-labore do síndico poderá ser feito através da folha de pagamento ou, em caso do síndico constituir pessoa jurídica, o pagamento dar-se-á mediante apresentação da nota fiscal correspondente.

Art. 14. De acordo com a Convenção do Condomínio RK, é vedada a remuneração dos subsíndicos pelas atribuições inerentes ao cargo. Os subsíndicos poderão receber remuneração apenas nos seguintes casos:

I - No caso de substituição do síndico, o subsíndico receberá o pró-labore do síndico, equivalente ao período no exercício do cargo.

II- No caso de desenvolver atividade específica no condomínio, diferente da função de subsíndico, mediante contrato, inclusive na condição de Pessoa Jurídica, o subsíndico poderá receber remuneração pecuniária de até 50% do valor correspondente ao pró-labore do síndico.

Parágrafo Único – De acordo com a Convenção do Condomínio RK é vedado o acúmulo dos valores previstos nos incisos "I" e "II".

Art. 15. É vedado qualquer tipo de remuneração aos conselheiros consultivos e fiscais, nos termos da Convenção.

Art. 16. O Fundo de Reserva deve ser constituído em valor correspondente a 5% da arrecadação mensal da taxa ordinária, registrado em conta separada para uso nas situações emergenciais, conforme previsto no artigo 16º da Convenção do Condomínio RK.

Parágrafo Único - Poderá o Síndico, considerando a situação de emergência utilizar o valor do Fundo de Reserva a que se refere o caput deste artigo, devendo comunicar imediatamente ao Conselho Consultivo sobre a necessidade da utilização.

Art. 17. A Execução Orçamentária deverá ser apresentada mensalmente no Relatório de Prestação de Contas para acompanhamento dos Conselhos Consultivo e Fiscal.

Art. 18. As despesas com investimentos e benfeitorias serão pagas com a utilização de recursos provenientes de acordos com os condôminos inadimplentes, ficando a Administração autorizada a aumentar proporcionalmente o teto dessas despesas no caso de a receita superar a estimativa do orçamento, assim como reduzir no caso de redução da receita decorrente desses acordos.

Art. 19. As despesas relativas aos funcionários da equipe de obras e benfeitorias, bem como as despesas com custas processuais, publicações de editais de citações e outras despesas relacionadas com inadimplência serão pagos com recursos de acordos.

Art. 20. As instalações, adaptações e mobiliários necessários às obras aprovadas, fazem parte das respectivas benfeitorias.

Art. 21. Considerando a relação de custo x benefício, a melhor prática do fluxo de caixa, assim como a viabilidade operacional, os saldos bancários relativos aos recursos destinados às despesas ordinárias, taxas extras, fundo de reserva e investimentos e benfeitorias, serão registrados contabilmente de forma clara e separada, podendo, entretanto, serem mantidos na mesma conta bancária, desde que, a qualquer tempo, sejam conhecidos os saldos bancários com cada destinação.

Parágrafo Único – Os recebimentos oriundos de acordos com inadimplentes deverão ser informados nos Relatórios de Prestação de Contas mensais, de maneira que permita o acompanhamento da utilização desses recursos em consonância com a destinação aprovada em Assembleia.

V – DO APORTE DE CRÉDITO, CRÉDITO SUPLEMENTAR E REMANEJAMENTO DE CRÉDITOS

Art. 22. Desde que seja colocada à disposição do Conselho Fiscal, na prestação de contas mensal, poderá a Administração estabelecer créditos suplementares para cada conta, mediante a utilização de recursos provenientes:

I – de arrecadação suplementar, proveniente de recebimentos de taxas em valores superiores ao previsto no orçamento;

II – da anulação parcial de dotações orçamentárias desde que não ultrapasse o equivalente a dez por cento do valor do orçamento anual;

III- Reversão do fundo de reserva, em conformidade com o artigo 10 desta resolução.

§ 1º Os remanejamentos de que trata o inciso I deste artigo, serão feitos pelo Síndico e informados nos Demonstrativos de Receitas e Despesas mensais.

§ 2º O remanejamento ou suplementação orçamentária de valor relevante deverá ser comunicado ao Conselho Consultivo, podendo tal comunicação ser feita por meio eletrônico.

§ 3º A relevância de que trata o parágrafo anterior corresponde ao valor superior a 5% do valor do orçamento anual.

IV – DO CONTINGENCIAMENTO DOS RECURSOS

Art. 23. Fica a Administração autorizada a limitar em termos percentuais, a execução orçamentária de cada conta, de acordo com a análise conjuntural e administrativa, visando sempre o melhor aproveitamento dos recursos.

VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Fica autorizada, nos meses de janeiro, fevereiro e março de 2027, a execução orçamentária em valor correspondente a três duodécimos do orçamento vigente por mês, até a aprovação do orçamento do exercício subsequente.

Esta Resolução entra em vigor na data de sua aprovação em Assembleia Geral do Condomínio.

ANEXO I - RESOLUÇÃO Nº 01/2026 DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA Nº 105 DE 29 DE MARÇO DE 2026

DESCRIÇÃO DAS CONTAS

A - CONTAS DE RECEITAS

1. Receitas Ordinárias - Para efeito de orçamento, são consideradas receitas ordinárias: os valores recebidos de taxa ordinária, incluindo cartão de acesso e TAG, taxas de serviços, juros, multas e outras receitas.

2. Receitas de Acordos – Referem-se às parcelas recebidas provenientes de acordos realizados com condôminos inadimplentes. Estas receitas serão integralmente aplicadas em investimentos em obras, bens e benfeitorias, ou outra destinação aprovada em Assembleia.

3. Receitas de Regularização - Referem-se às receitas destinadas ao pagamento de gastos destinados a regularização do Condomínio RK.

B - CONTAS DE DESPESAS

1. Pessoal - Referem-se às despesas com salários, pró-labore do síndico, INSS, FGTS, férias, PIS, vale alimentação, vale transporte, IR, rescisões, uniformes, incentivos educacionais, cursos de aperfeiçoamento, plano de saúde e outros encargos.

2. Material de Consumo e Manutenção - Referem-se às despesas como: material de escritório, limpeza, combustíveis, óleos e lubrificantes, material de pequenas obras, material de manutenção e reparos, material para uso nos serviços prestados aos condôminos, material para iluminação, materiais para jardinagem, materiais de consumo de atividades comunitárias, serviços e materiais para eventos, acessórios e utensílios de pouca durabilidade.

3. Energia elétrica, água, impostos, taxas e despesas financeiras – referem-se às despesas tais como: energia elétrica, incluindo a iluminação das ruas, água, despesas postais, cópias, encadernações, despesas com Assembleias, cessão de uso de software, ressarcimento de danos aos

condôminos, IPTU/TLP e IPVA impostos de obrigação do condomínio (exceto os impostos retidos, que serão registrados na conta do fornecedor para melhor conhecimento das respectivas despesas), incluindo despesas financeiras e taxas cartoriais e judiciais.

4. Comunicação, Sinalização e Placas- Referem-se às despesas com telefone, material gráfico, informativos, panfletos, jornais, placas, faixas, banners, site, vídeos e aplicativos e assessoria de comunicação.

5. Serviço de Segurança e Portaria – Referem-se às despesas com serviços de segurança e portaria.

6. Serviço de Manutenção, Limpeza e Conservação: Referem-se às despesas com serviços de limpeza, manutenção e reparos, pequenas adaptações e ampliações em imóveis administrativos ou operacionais, coleta de poda e compostagem, fretes e seguros dos veículos e áreas comuns, manutenção de bens e equipamentos, manutenção das cancelas e controle do CFTV e manutenção de pavimentações.

7. Serviço Técnico, Assessoria, Consultoria e Outros: Referem-se às despesas com serviços de auditoria e contabilidade, consultoria, assessoria jurídica, serviço de apoio administrativo, serviços técnicos, informática, departamento pessoal, serviços profissionais autônomos e outros serviços e despesas com locação de ferramentas, máquinas e equipamentos.

8. Aquisição de bens e benfeitorias: Incluem despesas relativas à aquisição de móveis, utensílios, máquinas, equipamentos e veículos, bem como benfeitorias realizadas para a comunidade.

9. Dívidas e Processos Judiciais: Incluem os pagamentos de dívidas, tais como: Multas dos Órgãos Federais e Distritais, Ações cíveis e trabalhistas, assim como dívidas com fornecedores de materiais e serviços.



Condomínio RK - Réu | Ações Cíveis e Federais

Nº PROCESSO	TIPO	AUTORES	VALOR	OBJETO / SITUAÇÃO ATUAL (MARÇO de 2026)
0029958-17.2000.8.07.0016	Ação Civil Pública - Responsabilidade por Danos ao Meio Ambiente	MPDFT - Ministério Público do DF e dos Territórios	R\$ 21.000.000,00	Trata-se da ação que requer aplicação de uma multa ao Condomínio RK, devida a sua instalação ter causado danos ao meio ambiente, bem como a sua desconstituição. Sentenciado e houve condenação para suspender as obras, demolir o condomínio RK em 12 meses, fazer recuperação da área em 18 meses e multa de 22 milhões atualizadas desde 2005. Apresentada apelação e foi concedido o efeito suspensivo da sentença. Aguardando análise de mérito da 2ª instância.
0010816-27.2001.4.01.3400	Ação Civil Pública - Anular Matrículas do RK	Ministério Público / TERRACAP	R\$ 350.000,00	Trata-se de uma ação civil pública movida pelo Ministério Público Federal a fim de anular a matrícula e escritura do Condomínio RK, bem como a divisão amigável com a TERRACAP. Em 03/10/2025 houve uma decisão mandando o processo para o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC). Aguardando data da audiência de conciliação a fim de conseguir outras propostas para regularização fundiária.
0044013-07.2000.4.01.3400	Ação Cautelar Preparatória de Ação de Improbidade	Ministério Público Federal	R\$ 1.000,00	Trata-se de uma ação cautelar para resguardar o objeto principal da ação de anulação de matrículas acima. Em liminar, o juízo suspendeu as matrículas do Condomínio para a suspensão em sentença. Assim, as matrículas ficam suspensas até a decisão do mérito do processo principal nº 0010816-27.2001.4.01.3400.
0009814-65.2014.4.01.3400	Ação Declaratória de Nulidade	TERRACAP	R\$ 1.000,00	Ação movida pela Terracap a fim de anular as matrículas e escrituras do Condomínio RK, bem como a divisão amigável com a TERRACAP. Ainda se encontra em fase de citação. A Terracap requereu a pesquisa de endereços com ferramentas do juízo para citar Carlos Victor Moreira Benatti. Portanto, está em fase de citação do Carlos Victor.
0021721-13.2009.4.01.3400	Execução Fiscal	IBAMA	R\$ 16.953,00	Refere-se a infração ambiental em 2008. O exequente requereu a extinção do feito, tendo em vista o pagamento integral pelo Condomínio RK. Aguardando arquivamento.
0005743-64.2007.4.01.3400	Execução Fiscal	IBAMA	R\$ 4.211,55	Refere-se a infração ambiental em 2006. O Condomínio RK informa que pagou o valor integral da execução. O exequente pediu suspensão de 60 dias para os valores entrarem no sistema da Autarquia. O Exequente informou que o RK ainda deve R\$ 407,00 reais. Aguardando decisão do juízo sobre a quitação ou saldo remanescente.
0701842-18.2022.8.07.0006	Ação Declaratória com Obrigação de Não Fazer	Maria Luzia de Jesus e outros	R\$ 5.000,00	Trata-se de um processo em que os autores requerem a desconstituição do Condomínio Rural Residencial RK. Suspenso este processo até o trânsito em julgado da ação Civil Pública n. 0029958-17.2000.8.07.0016 em curso perante a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal.
0000987-27.2015.8.07.0006	Ação Penal - Procedimento Ordinário	Ministério Público do Distrito Federal e Territórios	SEM VALOR	Trata-se de uma ação em que o RK firmou um TAC com o Ministério Público (MP) para recuperação ambiental (PRAD). O MP fez a vistoria, apontou algumas correções a serem feitas e a finalização do plantio. O Condomínio juntou novas informações da execução do PRAD e o MP requereu a dilação do prazo até 30 de abril de 2026, quando deverá ser entregue o relatório final com as correções.
0710311-82.2024.8.07.0006	Ação de Inexigibilidade de Pagamento de Taxas	Warlem Xavier Matoso	R\$ 15.000,00	A alegação é o não pagamento das taxas condominiais e inexistência de relação jurídica, tendo em vista que o RK seria uma "associação" e não condomínio. O RK juntou contestação e o autor a réplica. Foi sentenciado e indeferido todos os pedidos do autor, devendo ser paga as taxas de condomínio. O autor apelou e agora está em segunda instância aguardando julgamento.
0710289-24.2024.8.07.0006	Ação de Inexigibilidade de Pagamento de Taxas	Jose Carlos Gomes Almeida Neto	R\$ 15.000,00	A alegação é o não pagamento das taxas condominiais e inexistência de relação jurídica, tendo em vista que o RK seria uma "associação" e não condomínio. O RK solicitou suspensão do feito, tendo em vista a ACP. Nova decisão falando de outras ações semelhantes e pediu para aguardar a decisão do processo nº 0708642-91.2024.8.07.0006
0708642-91.2024.8.07.0006	Ação de Inexigibilidade de Pagamento de Taxas	Marta Malaquias Nunes	R\$ 30.000,00	A alegação é o não pagamento das taxas condominiais e inexistência de relação jurídica, tendo em vista que o RK seria uma "associação" e não condomínio. Nova decisão falando de outras ações semelhantes e pediu para aguardar a decisão do processo nº 0710289-24.2024.8.07.0006
0703527-89.2024.8.07.0006	Ação de Anulação de Multa Administrativa	Daniela Cristina Magalhães	R\$ 2.460,00	Trata-se de uma ação de conhecimento em que a autora requer a suspensão imediata da exigibilidade da retirada da placa de escritório de advocacia fixada na parede externa da sua unidade residencial, bem como a anulação da multa por manter a placa e indenização de danos materiais e morais. Todo o procedimento processual foi cumprido e o processo está concluso para sentença.
0702826-94.2025.8.07.0006	Ação de Inexigibilidade de Pagamento de Taxas	Maria Angélica Flausino Rolfsen	R\$ 30.000,00	A alegação é o não pagamento das taxas condominiais e inexistência de relação jurídica, tendo em vista que o RK seria uma "associação" e não condomínio. O processo está em fase de produção de provas e pendente nova decisão do juízo sobre novas provas ou julgamento antecipado do mérito.
0711588-02.2025.8.07.0006	Indenização de Dano Material	Padaria Império dos Pães	R\$ 32.038,00	Alega que o Correio RK não deu conhecimento da AR de citação do processo trabalhista da Autora, a qual foi condenada e requer a responsabilização do RK. Aguardando marcação da data para a audiência de instrução e julgamento.
0718532-20.2025.8.07.0006	Obrigação de Fazer	Maria Dulce de Souza Melo	R\$ 30.000,00	Trata-se de um processo em que a autora deseja fazer uma reforma fora das regras de construção sob o argumento da acessibilidade. Liminar da construção indeferida e agravada pela autora. Processo suspenso até decisão do agravo de instrumento.
0717094-56.2025.8.07.0006	Ação de Repactuação de Dívida	Paulo Henrique Dos Santos Rocha e outros	R\$ 133.450,12	O autor acionou vários réus na qualidade de credor e propôs um plano de pagamento, inclusive para as taxas condominiais. A audiência de conciliação restou infrutífera e aguarda-se nova decisão do juízo.
0700727-20.2026.8.07.0006	Ação Declaratória de Anulação de Multa Condominial	Mario Cipolli V. Dias	R\$ 2.325,00	Trata-se de um processo em que o autor requer a anulação da multa e suas reincidências de som alto aplicada pela administração do RK. Aguardando audiência de conciliação.
0701895-57.2026.8.07.0006	Ação de Indenização por Danos Morais	Antonilia dos Santos de Melo	R\$ 30.000,00	Trata-se de um processo em que a autora requer danos morais, tendo em vista o bloqueio de suas contas bancárias por dívida condominial. Alega que as contas foram bloqueadas após realizar o acordo. Aguardando audiência de conciliação.

Condomínio RK - Autor | Ações Cíveis

Nº PROCESSO	TIPO	RÉUS	VALOR	OBJETO / SITUAÇÃO ATUAL (MARÇO DE 2026)
0709919-55.2018.8.07.0006	Prestação de Contas	Laércio de Carvalho Alves	R\$ 4.884.526,64	Trata-se de uma ação de prestação de contas contra o ex-síndico (Laércio de Carvalho Alves) do Condomínio RK. Apresentado o laudo pericial onde ficou constatada contas sem prestação no valor de R\$ 2.699.562,30, já devidamente atualizadas. As partes se manifestaram sobre o laudo e o réu fez vários pedidos de complementação. O RK agravou sobre os efeitos protelatório de pedido de laudo complementar pericial do réu. Processo suspenso até julgamento do recurso.
0707885-73.2019.8.07.0006	Indenização por Danos Materiais	Vinicius Almeida Alves	R\$ 4.168,28	Foi realizado um pagamento parcial no valor de R\$ 550,00 reais e posteriormente mais R\$ 192,01 reais. Devedor cadastrado no SPC serasa pela justiça. Arquivado provisoriamente por falta de bens.
0708311-12.2024.8.07.0006	Obrigação de Fazer	Daniela Cristina Guedes M. Almeida	R\$ 5.000,00	Trata-se de ação para obrigar a ré retirar placa de escritório de advocacia fixada na parede externa da sua unidade residencial. Ação suspensa até o julgamento final da ação n. 0703527-89.2024.8.07.0006.
0716028-75.2024.8.07.0006	Indenização por Danos Materiais e Morais	Mercado Livre e Mega Loja	R\$ 4.099,00	O condomínio comprou um ar-condicionado no mercado livre, da revendedora mega loja, no entanto o produto nunca chegou para o condomínio, gerando a responsabilidade dos réus. O mercado livre alegou que não deve ser responsabilizado, pois não é o vendedor do produto. Em réplica o condomínio reforçou a responsabilidade do mercado livre e mega loja. Não houve mais provas e o processo está concluso para sentença do juízo.

Ações de Execução Fiscal

PROCESSO	TIPO	AUTORES	VALOR	OBJETO / SITUAÇÃO ATUAL (MARÇO DE 2026)
0053417-31.2012.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Pública	R\$ 33.909,60	Juntada Exceção de Pré-Executividade alegando a ilegitimidade passiva do condomínio e a ilegalidade da cobrança de IPTU em face deste. A PGDF impugnou. Rejeitada a exceção. A PGDF requereu a suspensão por 12 meses tendo em vista o parcelamento do débito pelos reais devedores. Processo suspenso por 1 ano. IPTU não está no nome do condomínio.
0055441-95.2013.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Pública	R\$ 31.452,77	Juntada Exceção de Pré-Executividade alegando a ilegitimidade passiva do condomínio e a ilegalidade da cobrança de IPTU em face deste. Aguardando manifestação do juízo. Processo suspenso por 1 ano em 10/2025 pelo parcelamento do débito pelos reais devedores. Não houve decisão de mérito.
0001047-61.2015.8.07.0018	Execução Fiscal	Fazenda Pública	R\$ 40.218,22	A PGDF requereu a suspensão tendo em vista o parcelamento pelos devedores de fato. Encerra em 25/07/2024. A PGDF requereu nova suspensão.
0031782-57.2013.8.07.0015	Execução Fiscal	Fazenda Pública	R\$ 13.340,51	Autos digitalizados. Foi realizado pedido de habilitação cumulado com pedido de baixa e arquivamento do processo, tendo em vista a ilegitimidade passiva do condomínio. Processo suspenso por 1 ano em 02/2026 pelo parcelamento do débito pelos reais devedores. Não houve decisão de mérito.
0728731-18.2018.8.07.0016	Execução Fiscal	Fazenda Pública	R\$ 7.837,02	Juntada Exceção de Pré-Executividade alegando a ilegitimidade passiva do condomínio e a ilegalidade da cobrança de IPTU em face deste. Processo suspenso por 1 ano em 02/2026. IPTU não está no nome do condomínio.

RESOLUÇõ N° 02/2026 DA 105ª AGO

Assembleia Geral Ordinária n° 105, de 29 de março de 2026

NORMAS PARA O PROCESSO ELEITORAL DO CONDOMÍNIO RURAL RESIDENCIAL RK

A 105ª Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Rural Residencial RK, reunida em 29 de março de 2026, no CCE, aprova as normas para o Processo Eleitoral do Condomínio Rural Residencial RK, nos seguintes termos:

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Resolução estabelece normas para o Processo Eleitoral 2026 e seguintes, nos termos do Art 17, Art 24 e Inciso II do Art. 35 da Convenção Condomínio, para eleição dos componentes da Administração e do Conselho Fiscal, neste regulamento denominada Eleições RK.

Art. 2º As eleições do Condomínio RK serão realizadas, em princípio, na forma presencial, podendo ser realizada também na forma virtual, nos termos desta norma.

Art. 3º Na segunda quinzena de agosto, as Chapas concorrentes deverão protocolar na Administração Serviço de Atendimento ao Condômino - SAC, em dias úteis e horário comercial, direcionado ao Presidente do Conselho Fiscal, documento indicando seus componentes, na seguinte forma:

- I – candidato a Síndico (a);
- II – candidatos (as) a 1º e 2º Subsíndicos (as);
- II – no mínimo cinco membros titulares candidatos ao Conselho Consultivo;
- III – no mínimo cinco membros suplentes candidatos ao Conselho Consultivo;
- IV – representante da Chapa na Comissão Eleitoral;
- V – Certidão emitida pela Administração de que são condôminos adimplentes, para cada um dos candidatos e Representante da Chapa na Comissão Eleitoral.

Art. 4º Os candidatos ao Conselho Fiscal deverão protocolar no Serviço de Atendimento ao Condômino – SAC, direcionado ao Presidente do Conselho Fiscal, na segunda quinzena de agosto, em dias úteis e horário comercial, documentação solicitando a inscrição como candidato a uma vaga no Conselho Fiscal.

§ 1º A Comissão Eleitoral publicará, de forma padronizada, em ordem alfabética, um breve currículo e a fotografia dos candidatos ao Conselho Fiscal em espaço específico da plataforma eleitoral, na lista de transmissão e site ou outros meios que vierem a substituí-los, para que os condôminos conheçam as suas informações básicas.

§ 2º Os candidatos ao Conselho Fiscal serão incluídos em uma cédula específica de votação, separada da cédula dos integrantes da administração, e que deverá ser confeccionada em cor diferente para fins de melhor controle.

§ 3º Os candidatos ao Conselho Fiscal que desistirem de participar do pleito, por quaisquer razões, não serão substituídos. Caso a solicitação de exclusão ocorra após a confecção das cédulas, os respectivos votos serão considerados nulos.

Art. 5º Constituem impedimentos aos candidatos participantes das Chapas para Administração ou ao Conselho Fiscal:

- I - não preencher os requisitos previstos na Convenção do Condomínio;
- II - não ser condômino;
- III - estar inadimplente;
- IV - deixar de ser condômino durante o processo eleitoral;
- V - deixar de prestar contas regularmente ou tiver suas contas rejeitadas pela Assembleia Geral, a partir de irregularidades apontadas pelo Conselho Fiscal.

§1º – Para o presente Regulamento, condômino é o titular da unidade, devidamente registrado na Administração do condomínio e/ou seu cônjuge.

§2º – Somente um dos cônjuges poderá representar a unidade, seja para votar ou ser votado.

Art. 6º As Chapas que não cumprirem integralmente o disposto no Art. 3º, terão seus registros sumariamente negados.

Capítulo II DA COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO E APURAÇÃO ELEITORAL

Art. 7º A Comissão de Fiscalização e Apuração Eleitoral é responsável pela condução do Processo Eleitoral e será composta:

- I - pelo Presidente do Conselho Fiscal em exercício;
- II - por um representante indicado por cada chapa;

§1º Quando necessário, para manter a Comissão de Fiscalização e Apuração Eleitoral em número ímpar de membros, o Conselho Fiscal indicará um outro membro deste Conselho para compor a Comissão, inclusive para casos de faltas injustificadas de seus membros ou abstenção de votar.

§2º A Comissão de Fiscalização e Apuração Eleitoral será presidida pelo Presidente do Conselho Fiscal.

§3º Em caso de ausência temporária ou permanente do Presidente da Comissão Eleitoral, o Conselho Fiscal indicará um dos seus membros para substituí-lo.

§4º No presente instrumento e durante todo o processo eleitoral, a Comissão de Fiscalização e Apuração Eleitoral também será denominada de Comissão Eleitoral.

§5º Nenhum membro da Comissão de Fiscalização e Apuração Eleitoral poderá integrar as chapas concorrentes.

Art. 8º Até o terceiro dia útil do mês de setembro a Comissão Eleitoral apresentará as chapas concorrentes, na ordem em que forem protocoladas, bem como todos os procedimentos que deverão ser adotados no dia da votação. Havendo impugnações durante o processo eleitoral, a Comissão Eleitoral deverá reunir-se imediatamente para deliberar sobre elas.

Parágrafo único. As impugnações referentes às candidaturas somente serão recebidas pela Comissão até 10 (dez) dias antes da data das eleições.

Art. 9º O Presidente da Comissão Eleitoral **poderá indicar** um Secretário, dentre os condôminos adimplentes, para lavrar a ata das reuniões e auxiliar nos trabalhos, *ad referendum* da maioria simples dos membros da Comissão Eleitoral.

Parágrafo único. O Secretário, não sendo membro da Comissão Eleitoral, não terá direito a voto na Comissão Eleitoral.

Art. 10º Compete ainda à Comissão Eleitoral:

- I - dirimir dúvidas e julgar impugnações ocorridas durante o processo eleitoral;
- I - organizar e fiscalizar todo o processo eleitoral;
- II – homologar a inscrição das chapas que cumpriram as exigências previstas no art. 35, I e II, da Convenção do Condomínio;
- III - fazer as comunicações e publicações necessárias ao desenvolvimento do pleito eleitoral;
- IV - deliberar sobre eventuais situações não previstas nas regras eleitorais, Convenção e Regimento Interno do Condomínio, com vistas a garantir a realização do processo eleitoral;
- V - definir e confeccionar a cédula eleitoral, obedecendo como ordem de colocação dos nomes na cédula, a mesma sequência do registro de candidaturas;
- VI - nomear os componentes das Mesas Coletoras de votos;
- VII - colher os votos;
- VIII - nomear os componentes da Mesa Apuradora de votos;
- IX - fazer a apuração dos votos;
- X - deliberar sobre os votos nulos.
- XI - organizar e preparar toda a documentação referente ao processo eleitoral que será constituída, no mínimo, dos seguintes documentos:

- a) edital e aviso resumido;
- b) relação dos candidatos inscritos;
- c) lista dos condôminos que votaram, com as respectivas assinaturas.

Art. 11 As decisões da Comissão Eleitoral serão tomadas mediante votação, exigindo-se maioria simples.

Capítulo III DA ORGANIZAÇÃO DOS TRABALHOS DA ASSEMBLEIA

Art. 12. A Assembleia de eleição será presidida pelo Presidente da Comissão Eleitoral, auxiliado por um Secretário e um Suplente, escolhidos preferencialmente dentre os membros do Conselho Fiscal.

Art. 13. Compete ao Presidente da Comissão Eleitoral:

- I - presidir o processo e a assembleia eleitoral;
- II - cumprir e fazer cumprir os procedimentos e cronograma de realização das etapas do processo eleitoral;
- III - receber em nome da Comissão Eleitoral, documentos, requerimentos, impugnações ou denúncias de irregularidades no processo de votação, obrigando-se a dar publicidade a todos os demais membros da Comissão;
- IV – autenticar, com a sua rubrica, junto com o Secretário, as cédulas oficiais de votação;
- V - manter a ordem durante todo o processo eleitoral, para qual disporá do efetivo de segurança do Condomínio;
- VI – monitorar, coordenar e acompanhar o funcionamento do sistema de votação com a equipe responsável pelas atividades preparatórias da assembleia;
- VII – coordenar, caso necessário, a distribuição de senhas com vistas à organização do processo eleitoral;
- VIII - declarar o início e o final da assembleia de eleição e suas etapas.

Art. 14. Compete ao Secretário:

- I - lavrar a ata da assembleia de eleição;
- II - auxiliar o presidente durante a assembleia.

Art. 15. Cada Chapa poderá indicar um fiscal e um suplente para monitorar e acompanhar o processo de votação.

§ 1º Somente poderá permanecer no recinto um fiscal por Chapa.

§ 2º É proibido ao Fiscal prestar qualquer tipo de auxílio, orientação ou esclarecimento ao condômino no Local Físico de Realização da Assembleia, devendo, em caso de dúvidas, encaminhá-lo à Comissão Eleitoral.

Art. 16. Compete ao Fiscal de Chapa:

- I - acompanhar todo o processo eleitoral;
- II - denunciar ao Presidente da Comissão Eleitoral qualquer irregularidade que observar durante o processo eleitoral;

III - requerer ao Presidente da Comissão Eleitoral a exclusão de qualquer eleitor em situação de ilegalidade ou que esteja perturbando a ordem;

IV - assumir a defesa do eleitor cuja exclusão esteja sendo promovida;

V - examinar, sem perturbação do serviço e em presença dos demais membros da Comissão, documentos relativos ao procedimento eleitoral;

VI - portar em local visível o crachá de Fiscal fornecido pela Comissão Eleitoral.

Art. 17 A Comissão Eleitoral, visando propiciar conforto, facilidade e celeridade na votação, criará tantas mesas coletoras de votos quantas forem necessárias.

Parágrafo Único. Para cada Mesa Coletora será designado um mesário contratado mediante parceria com instituição de ensino ou instituto competente, que receberão auxílio dos funcionários do Condomínio RK em caso de dúvidas.

Art. 18 A Comissão Eleitoral providenciará a impressão de duas cédulas de cores diferentes, sendo uma para a eleição dos integrantes da Administração e outra para a eleição do Conselho Fiscal.

Art. 19 O Presidente da Comissão Eleitoral poderá nomear mesários ou secretários *ad hoc*, dentre os condôminos presentes, se houver necessidade de completar as mesas ou para auxiliar nos trabalhos.

Art. 20. Somente podem permanecer no recinto de votação os membros da Comissão Eleitoral, 1 (um) Fiscal de cada Chapa, e, durante o tempo necessário à votação, o Eleitor.

Art. 21. O Presidente da Comissão Eleitoral fará retirar do recinto quem não guardar a ordem e compostura



devida e estiver praticando qualquer ato atentatório à liberdade eleitoral. Para tanto, contará com o auxílio do pessoal de segurança do condomínio.

Art. 22. As listas de votação dos condôminos, junto com as cédulas oficiais e o material restante acompanharão as urnas.

Art. 23. Ao término da votação, o Presidente da Comissão Eleitoral fará a vedação de cada urna, acondicionará os demais materiais da votação em envelope e preencherá a folha de votação, sendo assinada pelo Presidente e pelo Secretário, anexando a relação dos votantes. A seguir, far-se-á a apuração.

Capítulo IV

DO LOCAL, DATA E HORÁRIO DAS ELEIÇÕES

Art. 24. O local das eleições será previamente comunicado pela Administração aos Condôminos e deverá ser amplo, permitindo a segurança do processo e dos Condôminos, bem como a acomodação e recepção de todos.

§1º A eleição será comunicada por Edital de Convocação de Assembleia, com antecedência regulamentada pela Convenção.

§2º A eleição será realizada no último final de semana do mês de setembro, conforme estabelecido no art. 35 da Convenção do Condomínio RK.

Art. 25 A Assembleia de Eleição será convocada para o horário de 09h00 em primeira chamada e 09h30 para segunda chamada. Após os procedimentos preliminares, o Presidente da Assembleia liberará a votação, que permanecerá aberta até 16h00.

Parágrafo Único. Aqueles que chegarem ao local de votação até o horário do encerramento receberão senha para concluírem o processo de votação.

Capítulo V

DOS CANDIDATOS À ADMINISTRAÇÃO E AO CONSELHO FISCAL

Art. 26. Somente poderá candidatar-se à Administração e ao Conselho Fiscal quem estiver em dia com todas as suas obrigações condominiais, no que se refere a todas as unidades que possuir, incluindo qualquer acordo extrajudicial ou judicial em andamento, antes de efetivar sua candidatura, sob pena de ter seu registro negado pela Comissão Eleitoral, sem prejuízo das demais hipóteses previstas no art. 5º e seus incisos da presente Resolução.

Parágrafo Único – O presidente do conselho consultivo será indicado na inscrição da chapa, podendo ser substituído a qualquer tempo pelo voto da maioria dos seus integrantes, em comum acordo com o síndico.

Art. 27. No caso de a Comissão Eleitoral julgar inelegível um candidato, com base nas regras da Convenção e desta Resolução, a respectiva chapa deverá apresentar seu substituto no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do momento de notificação ao representante de chapa ou ao candidato ao cargo de Síndico da respectiva Chapa.

Art. 28. Os candidatos componentes das Chapas não poderão concorrer ao Conselho Fiscal.

Capítulo VI

DA ELEIÇÃO DO CONSELHO FISCAL

Art. 29. Na eleição para o Conselho Fiscal, os candidatos individuais mais votados preencherão as três vagas como membros efetivos do Conselho Fiscal e os outros três candidatos mais votados, na sequência, ficarão como suplentes.

§1º Os candidatos ao Conselho Fiscal deverão informar nome, endereço residencial, CPF, carteira de identidade e profissão para fins de registro de candidatura e preencher um formulário padrão, que ficará disponível no SAC e site do Condomínio, no qual devem informar os dados ali solicitados.

§2º O Presidente do Conselho Fiscal será eleito pelos membros do respectivo Conselho, na primeira reunião realizada após as eleições, que não poderá exceder 10 (dez) dias, devendo ser imediatamente comunicada a decisão à Administração do Condomínio.

Capítulo VII

DOS FISCALS DAS CHAPAS CONCORRENTES

Art. 30. Cada chapa, por meio do seu candidato a Síndico, credenciará um Fiscal e um suplente junto à Comissão Eleitoral, o qual atuará no processo eleitoral desde a abertura até o encerramento do dia da eleição.

§1º Os fiscais e suplentes devem ser condôminos e estar em dia com suas obrigações condominiais.

§2º Os fiscais poderão circular por todo o recinto de votação e apuração, mantendo-se a uma distância que não perturbe os trabalhos da Comissão ou intimide mesários e/ou eleitores.

Capítulo VIII DA VOTAÇÃO

Art. 31. O voto é secreto e será exercido em cabines individuais e indevassáveis, sendo depositado em urna inviolável.

§1º O voto será exercido individualmente e em cédulas oficiais fornecidas e rubricadas pelo Presidente da Comissão Eleitoral e um Secretário.

§2º Serão fornecidas duas cédulas de votação para cada condômino, sendo uma para votação da chapa para compor a Administração e outra para votação dos membros do Conselho Fiscal.

§3º As cédulas de votação somente serão depositadas na urna após identificação pelo Mesário de que se trata da cédula oficial rubricada pelo Presidente e pelo Secretário.

Art. 32. Havendo a desistência de Chapa dentro de sete dias após a impressão das cédulas que antecedem as eleições, não haverá impressão de novas cédulas de votação, devendo o registro da intenção de voto à Chapa desistente ser computado como nulo.

Capítulo IX DO MATERIAL PARA A VOTAÇÃO

Art. 33. A Administração fornecerá ao Presidente da Comissão Eleitoral, em até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da eleição, os materiais necessários para a realização do pleito, inclusive:

I - relação dos condôminos adimplentes, aptos a votar;
II - relação de todos os proprietários, adimplentes ou não;

III - relações das chapas e seus integrantes devidamente registrados, as quais deverão ser afixadas no recinto da votação em lugar visível;

IV - urnas vazias em número suficiente;

V - cédulas oficiais;

VI - senhas para serem distribuídas aos eleitores, caso necessário;

VII - formulários apropriados para impugnações;

VIII - material necessário para lacrar, após a votação, a fenda da urna;

IX - um exemplar da Convenção do Condomínio e da presente Resolução;

X - material necessário à contagem dos votos;

XI - alimentação para os membros da Comissão Eleitoral, mesários e demais auxiliares;

XII - copiadora para eventuais cópias de documentos que sejam necessários.

Parágrafo Único: A lista de condôminos ficará unicamente em poder do Presidente da Comissão Eleitoral, não podendo este ceder cópia para qualquer pessoa.

Capítulo X DOS ELEITORES

Art. 34. Somente poderão votar nas assembleias e processos eleitorais do Condomínio os condôminos constantes do registro de propriedade da respectiva unidade, seus cônjuges ou representantes legais, mediante comprovação por documento oficial ou cópia autenticada em cartório.

§1º O cônjuge do proprietário poderá exercer o direito de voto mediante comprovação do vínculo por documento oficial, prevalecendo o voto daquele que primeiro comparecer e se habilitar perante a Mesa da assembleia ou a Mesa Eleitoral.

§2º No caso de falecimento do proprietário, poderá exercer o direito de voto o inventariante regularmente nomeado, ou, na ausência deste, o cônjuge ou filho(a), mediante apresentação da certidão de óbito do proprietário, em original ou cópia autenticada em cartório, sem prejuízo da apresentação de outros documentos que comprovem a legitimidade para representação do espólio.

§3º Quando o proprietário da unidade for menor de idade, incapaz ou estiver sujeito à curatela, o direito de voto será exercido por seu representante legal, tutor ou curador, mediante apresentação de documento que comprove a representação.

§4º Nos casos em que a unidade possua mais de um proprietário, coproprietário ou esteja dividida entre mais de um titular, será admitido apenas um voto por unidade, o qual será exercido por aquele que primeiro comparecer e se habilitar perante a Mesa da assembleia ou a Mesa Eleitoral.

Art. 35. A relação de todos os condôminos, bem como a lista dos condôminos adimplentes, será entregue

pela Administração ao Presidente da Comissão Eleitoral até 24 (vinte e quatro) horas antes da eleição, e este ficará responsável por essas listas até o encerramento do processo eleitoral.

Parágrafo Único. Findo o processo eleitoral, o Presidente da Comissão entregará as relações ao Síndico eleito.

Art. 36. O proprietário poderá outorgar procuração com firma reconhecida em cartório, dando poderes para terceiro exercer o voto.

§1º A procuração específica para votação será retida no dia da eleição. Tratando-se de procuração pública será retida a cópia autenticada em cartório ou pelo Presidente da Comissão.

§2º Cada procurador poderá representar somente 1 (um) condômino.

Art. 37. Têm preferência de votação os eleitores com mais de 60 anos de idade, as mulheres grávidas, lactantes, enfermos e as pessoas com deficiência (PcD).

Art. 38. Se o lote pertencer a mais de uma pessoa, votará o condômino cujo nome esteja na relação de condôminos adimplentes e aptos a votar, salvo apresentação de prova de titularidade.

Art. 39. As frações ideais pertencentes ao patrimônio do Condomínio não dão direito a voto ao seu representante legal.

Capítulo XI DO ATO DE VOTAR

Art. 40. O processo de votação obedecerá às seguintes regras:

I - o condômino deverá se apresentar no local de votação portando documento oficial com foto, fornecido por órgão público ou equivalente, e será identificado pelo mesário.

II - o mesário verificará se o condômino se encontra na lista de adimplentes conforme dispõe a Convenção do Condomínio e a presente Resolução;

III - caso o condômino não conste na lista de adimplentes, deverá apresentar comprovante de pagamento efetuado em instituição bancária. Não será admitido comprovante de pagamento feito via internet como agendamento.

IV - as duas cédulas eleitorais serão entregues ao condômino votante, rubricada pelo Presidente e Secretário da Comissão Eleitoral.

V - Para votar, o condômino eleitor marcará com um "X" ou sinal equivalente a chapa de sua preferência. Qualquer outra anotação na cédula de votação invalidará o voto.

VI - Para votar para os membros do Conselho Fiscal, o condômino eleitor poderá selecionar e marcar até 6 (seis) candidatos para o Conselho Fiscal na cédula própria. A marcação de mais de seis candidatos, ou o registro de anotação de qualquer natureza, invalidará o voto.

VII - o condômino poderá portar camiseta ou qualquer adereço indicando a preferência do seu candidato e também poderá levar anotações pessoais com relação aos nomes dos candidatos ao Conselho Fiscal, considerando que poderá escolher seis candidatos entre os indicados na cédula.

VIII - o condômino não poderá permanecer por tempo superior a 1(um) minuto na cabine de votação;

IX - o condômino, ao sair da cabine, mostrará a parte rubricada das cédulas à Mesa Receptora e em seguida depositará as cédulas na urna.

Parágrafo Único. Ocorrendo impugnação à identidade do eleitor, esta deve ser formulada por escrito ao Presidente da Assembleia, e este reunirá imediatamente a Comissão Eleitoral para julgar da validade ou não. Dessa decisão não caberá recurso.

Capítulo XII DO ENCERRAMENTO DA VOTAÇÃO

Art. 41. Às 16 (dezesesseis) horas o acesso à área de votação será fechado e, havendo necessidade, serão entregues senhas para os condôminos presentes que ainda não votaram e desejem votar, desde que estejam acomodados na área de votação definida pela Comissão Eleitoral.

Art. 42. Terminada a votação e declarado o seu encerramento pelo Presidente, este lacrará as urnas, cujos lacres serão rubricados pelo Presidente, pelo Secretário e pelos representantes de chapa ou fiscais que quiserem. Em seguida, o Presidente determinará a abertura do acesso à área de votação para aqueles que desejarem acompanhar os trabalhos de apuração pela Comissão Eleitoral, em local pré-determinado pela Comissão Eleitoral.

**Capítulo XIII
DA APURAÇÃO**

Art. 43. A apuração será iniciada logo após o encerramento da votação.

Art. 44. Antes de abrir a urna, a Comissão Eleitoral verificará:

I - se há indício de violação da urna;

II - aberta a urna, se o número de cédulas oficiais corresponde ao de votantes.

§1º A não coincidência entre o número de votantes e o de cédulas oficiais encontradas na urna não constituirá motivo de nulidade da votação.

§2º Comprovando-se fraude nas cédulas de votação, serão anuladas apenas aquelas que estiverem em desacordo com as normas estabelecidas na presente Resolução.

§3º Todas as ocorrências verificadas durante a abertura da urna e a apuração dos votos deverão ser registradas em ata pela Comissão Eleitoral.

**Capítulo XIV
DAS IMPUGNAÇÕES DE VOTOS**

Art. 45. A medida que os votos forem sendo apurados, poderão os Fiscais apresentar impugnações que serão decididas de imediato pela Comissão, por maioria simples de votos dos seus membros.

§1º Serão nulas as cédulas:

I - que não corresponderem ao modelo oficial;

II - que não estiverem devidamente rubricadas pelo Presidente e Secretário da Comissão Eleitoral;

III - que contiverem expressões, frases, rasuras ou sinais.

§2º Serão nulos os votos:

I - quando forem assinalados os nomes de duas ou mais chapas, ou, no caso da cédula de candidatos ao Conselho Fiscal, forem assinalados mais de seis candidatos.

II - quando a assinalação estiver colocada fora do local próprio, desde que torne duvidosa a manifestação da vontade do eleitor;

III - quando o eleitor se identificar na cédula por meio de nome, frase, símbolos ou sinais.

**Capítulo XV
DA CHAPA VENCEDORA
E DO CRITÉRIO DE DESEMPATE**

Art. 46. Para compor a Administração será eleita a chapa que obtiver o maior número de votos válidos e, para compor o Conselho Fiscal, serão eleitos os seis candidatos com maior número de votos válidos.

§1º. Ocorrendo empate de número de votos entre as duas chapas mais votadas, será realizada nova eleição, no terceiro domingo do mês subsequente, no formato virtual, com a participação das duas chapas, permanecendo o síndico em exercício até a nova eleição.

§2º. No caso de empate em relação aos candidatos ao Conselho Fiscal, o desempate ocorrerá em benefício do(s) candidato(s) mais velho(s).

**Capítulo XVI
DOS PROCEDIMENTOS FINAIS À VOTAÇÃO**

Art. 47. Concluída a contagem dos votos, a Comissão Eleitoral providenciará:

I - o recolhimento das cédulas à urna, sendo esta fechada e lacrada para preservação da transparência da votação, não podendo ser reaberta senão em caso de recontagem de votos.

II - a lavratura da ata contendo, no mínimo:

a) o resultado da respectiva apuração, na qual serão consignados o número de votantes, a votação individual de cada chapa, os votos nulos e os em branco, bem como as impugnações, se houver, e seus resultados;

b) os dados da chapa vencedora, indicando o período do mandato para fins de cadastramento no sistema bancário.

c) outros dados relevantes referente à votação apurada.

§1º A ata da eleição será lavrada pelo Secretário e será assinada pelo Presidente da Comissão Eleitoral e pelo Secretário, sendo facultada a sua assinatura pelos demais membros da Comissão e pelos Fiscais.

§2º Após a lavratura da ata, a urna será entregue, mediante recibo, ao Síndico eleito.

**Capítulo XVII
DA PROPAGANDA ELEITORAL**

Art. 48. A propaganda das chapas deverá obedecer rigorosamente às determinações da Convenção do Condomínio e da presente Resolução, sob pena de:

a) advertência;

b) suspensão por vinte e quatro horas do direito de fazer qualquer manifestação publicitária;

c) suspensão definitiva de qualquer propaganda até o dia da eleição, em caso de reincidência.

Parágrafo Único. As punições aplicadas em decorrência de descumprimento de normas serão tornadas públicas aos condôminos pela Comissão Eleitoral.

Art. 49. É permitida a veiculação de propaganda eleitoral:

I - mediante distribuição de folhetos, volantes e outros impressos, os quais devem ser editados sob a responsabilidade de cada chapa;

II - utilização de adesivos em veículos particulares;

III - fixação de faixa, com no máximo um metro de largura por um metro de altura em muros, cercas, paredes, mediante expressa autorização de seus proprietários.

Art. 50. Serão permitidos até às 21h00 da antevéspera da data das eleições reuniões públicas, bandeiraço, caminhadas e panfletagem.

Art. 51. Será permitido o uso de camisetas dos candidatos na véspera e no dia das eleições, com exceção dos membros da Comissão Eleitoral, mesários, fiscais e demais pessoas a serviço do processo eleitoral.

Parágrafo Único. A Comissão Eleitoral poderá disponibilizar, no local de votação, um banner com as chapas participantes e os candidatos ao Conselho Fiscal para facilitar o processo de votação.

Art. 52. Não será permitida:

I - a propaganda em áreas comuns, de uso coletivo do Condomínio, cedidas ou permitidas para uso comum pelo Condomínio, como leito de rua, postes de iluminação pública, sinalização interna, e outros equipamentos de uso comum do Condomínio, devendo nestes não ser feito pichação, inscrição a tinta, fixação de placas, standartes e faixas e assemelhados.

II - fixação de placas ou faixas em áreas públicas, tal como às margens da Rodovia DF-440. A divulgação nesses espaços poderá ser feita com a presença de pessoas segurando as faixas ou banners.

III - a manifestação de preferência por chapa ou candidato a menos 50 (cinquenta) metros do recinto de votação.

Art. 53. Toda propaganda eleitoral será realizada sob a responsabilidade dos candidatos, sendo-lhes imputada solidariedade nos excessos praticados pelos seus adeptos.

Art. 54. A propaganda, qualquer que seja a sua forma ou modalidade, mencionará sempre o nome da chapa.

Art. 55. Será garantida condições de igualdade às candidaturas.

**Capítulo XVIII
DAS PROIBIÇÕES**

Art. 56. Não será tolerado durante todo o processo eleitoral:

I - perturbar a harmonia da comunidade mediante processos violentos ou de preconceitos de raça, gênero, credo ou de classes;

II - provocar a animosidade entre as pessoas envolvidas no processo eleitoral;

III - incitar atentado contra pessoas ou bens;

IV - oferecer ou prometer dinheiro, dádiva, rifa, sorteio, emprego, ou qualquer vantagem em troca do voto;

V - proporcionar ou prometer vantagem direta ou indireta ao eleitor em troca do voto;

VI - perturbar o sossego da comunidade, com algazarra ou abusos de instrumentos sonoros ou sinais acústicos, a qualquer hora;

VII - caluniar, difamar ou injuriar quaisquer pessoas.

**Capítulo XIX
INFORMATIVO ELEITORAL**

Art. 57. Será reproduzido e enviado aos Condôminos, às expensas do Condomínio, um ou mais Informativos Eleitorais, com as características, diagramação e formatos definidos pela Comissão Eleitoral, bem como outras informações sobre o pleito eleitoral.

Parágrafo único. O custo de reprodução e remessa do Informativo Eleitoral será de responsabilidade do Condomínio.

**Capítulo XX
SEGURANÇA DURANTE O PROCESSO ELEITORAL**

Art. 58. Visando garantir a ordem do pleito, no dia da votação, deverão estar monitorando o bom andamento

da votação funcionários da segurança do Condomínio, em número considerado suficiente pelo Presidente da Comissão.

**Capítulo XXI
DA ELEIÇÃO COM VOTAÇÃO VIRTUAL**

Art. 59. A eleição, se realizada em formato virtual, ocorrerá por meio de plataforma eletrônica oficial do Condomínio RK "GROUP COM", ou outro sistema que venha a substituí-lo, devendo garantir:

I - identificação do condômino votante;

II - registro eletrônico de presença;

III - sigilo do voto;

IV - impossibilidade de duplicidade de votação;

V - rastreabilidade e auditoria do processo eleitoral.

Art. 60. A convocação da Assembleia Virtual obedecerá às mesmas regras de prazo e publicidade previstas na Convenção do Condomínio e nesta Resolução, devendo o edital informar:

I - data e horário de abertura e encerramento da votação;

II - link ou meio de acesso à plataforma eletrônica;

III - orientações técnicas para participação e votação.

Parágrafo Único - A forma de votação virtual poderá ser adotada, mediante deliberação em assembleia, desde que convocada com prazo hábil necessário à organização do processo eleitoral.

Art. 61. O acesso à Assembleia Virtual será permitido apenas aos condôminos adimplentes ou seus representantes legais, devidamente cadastrados no sistema eletrônico do Condomínio.

§1º A identificação do eleitor ocorrerá mediante login individual, código de acesso ou outro mecanismo de autenticação definido pela Administração.

§2º O sistema só registrará um voto por unidade autônoma.

Art. 62. A votação virtual será secreta e realizada por meio de cédula eletrônica disponibilizada na plataforma digital.

§1º O condômino deverá selecionar, no sistema eletrônico:

I - a chapa de sua preferência para a Administração;

II - até seis candidatos para o Conselho Fiscal.

§2º O sistema registrará automaticamente o voto após a confirmação do eleitor, não sendo possível sua alteração posterior.

Art. 63. A Comissão Eleitoral acompanhará todo o processo de votação virtual, podendo contar com suporte técnico da Administração e/ou da empresa responsável pela plataforma digital.

§1º O sistema deverá gerar relatório contendo:

I - número de votantes;

II - resultado da votação;

§2º Os relatórios eletrônicos integrarão a documentação oficial do processo eleitoral.

Art. 64. Encerrado o prazo de votação, o sistema eletrônico realizará automaticamente a apuração dos votos, que será acompanhada pela Comissão Eleitoral.

§1º O resultado será imediatamente divulgado aos condôminos por meio do sistema eletrônico, site ou outros canais oficiais do Condomínio.

§2º A Comissão Eleitoral lavrará ata do resultado da eleição, contendo os mesmos elementos previstos nesta Resolução para eleições presenciais.

Art. 65. Aplicam-se às eleições virtuais, no que couber, todas as demais disposições desta Resolução relativas:

I - à elegibilidade dos candidatos;

II - à propaganda eleitoral;

III - às impugnações;

IV - à proclamação do resultado.

Art. 66. Eventuais falhas técnicas da plataforma eletrônica que comprometam a regularidade do processo eleitoral deverão ser imediatamente comunicadas à Comissão Eleitoral, que decidirá sobre:

I - suspensão temporária da votação;

II - prorrogação do prazo de votação;

III - adoção de outras medidas necessárias para garantir a legitimidade do pleito.

Art. 67. Os casos omissos e eventuais dúvidas decorrentes da aplicação desta norma serão dirimidos à luz da Convenção do Condomínio RK e das disposições pertinentes do Código Civil Brasileiro, especialmente aquelas relativas ao regime jurídico dos condomínios edilícios.