

**Interessado: Administração do Cond. \_\_\_\_\_**

**Data: 27 de Setembro de 2005.**

**Processo: 04/2005**

**Impossibilidade de Condômino proprietário de duas ou mais unidades, se candidatar para mais de um cargo nas eleições para Síndico, Subsíndicos e Conselheiros.**

**Possibilidade de esposo e esposa se candidatarem para dois cargos diversos na mesma eleição, sendo proprietários de uma ou mais unidades.**

Indaga-nos o Senhor Síndico \_\_\_\_\_ -  
\_, acerca da possibilidade de Condômino proprietário de duas ou mais unidades no condomínio, se candidatar para diferentes cargos, nas próximas eleições, gozando desta posição, e, se eleito em mais de um cargo, poderia escolher qual assumir. Questiona, ainda, se marido e mulher, sendo proprietários de uma ou mais unidades, podem ser candidatos a dois cargos diferentes.

Passemos a responder.

*Ab initio*, cabe informar que a resposta à consulta se balizará na Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que promulgou o Novo Código Civil Brasileiro, em sua Parte Especial, no livro III, Direito das Coisas, pelo Título III, referente à Propriedade, no Capítulo VII, atinente a Condomínio Edifício, em seus artigos 1.331 ao 1.358; pela Lei federal n.º 4.591 de 16 de janeiro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; subsidiariamente pelo Código Eleitoral, Lei Federal n.º 4.737/65; e principalmente na Convenção do Condomínio \_\_\_\_\_.

Inicialmente, gostaríamos de frisar que para a eleição dos cargos do condomínio, seja para Síndico, Subsíndico e/ou Conselheiro, deve ser seguido o que determina a Convenção do Condomínio \_\_\_\_\_, em que pese à necessidade de sua atualização, e legislação em vigor.

Desse modo, de acordo com as disposições contidas no artigo 12 da Convenção, cabe constar que somente poderão ser candidatos, os condôminos que estiverem em dia com suas contribuições financeiras junto ao Condomínio, além daqueles que não foram cobrados, através de procedimento judicial. Vejamos:

*Art. 12. Não poderá ser eleito para o cargo de síndico, condômino que estiver em atraso com suas contribuições condominiais ou houver sido cobrado judicialmente por contribuições não paga nas épocas devidas.*

Sendo válido ressaltar que, para os cargos de subsíndico e conselheiro, devem ser respeitadas as mesmas causas impeditivas para a candidatura, de acordo com o disposto no trecho final do *caput* dos artigos 13 e 25, da Convenção Condominial.

A citada Convenção, não veta ou aprova a possibilidade de proprietário de duas ou mais unidades no condomínio se candidatar a mais de um cargo nas eleições condominiais, e assim tentar se eleger em diferentes cargos, pois a mesma é falha e omissa ao tratar deste tema.

Nesse passo, existe verdadeira lacuna quanto às regras para as eleições no Condomínio \_\_\_\_\_, pois a Convenção nos remete à legislação suplementar, sendo que tanto no Código Civil, quanto na Lei federal n.º 4.591/64, tal tema não é abordado.

Desse modo, resta-os buscar auxílio, subsidiariamente e por analogia, na Lei federal n.º 4.737/65, o Código Eleitoral Brasileiro, para justificarmos as conclusões que serão apresentadas aos respeitáveis moradores do Condomínio \_\_\_\_\_.

Assim, com fulcro no diploma eleitoral pátrio, mais precisamente em seu artigo 88, temos que o cidadão só poderá se candidatar a um cargo nas eleições, *in verbis*:

*Art. 88. Não é permitido registro de candidato, embora para cargos diferentes, por mais de uma circunscrição ou para mais de um cargo na mesma circunscrição.*

Com isso, temos que é **vedada**, na eleição condominial, a candidatura do condômino para mais de um cargo, mesmo sendo proprietários de duas ou mais unidades no Condomínio, ficando proibido a este gozar múltiplas candidaturas na mesma eleição, e posteriormente, caso seja eleito para mais de um cargo, escolher o que melhor lhe convier.

Nesse passo, deverá por conseqüência, optar o candidato/condômino a qual cargo irá disputar, sendo obrigado, nos moldes que são aplicados para as eleições, apresentar sua

candidatura a Síndico, ou Subsíndico, ou Conselheiro. Isso, desde que, por óbvio atenda os pré-requisitos supra-elencados.

Some-se, ainda, o fato de que seria necessário a convocação de outra Assembléia para que todos os candidatos a mais de um cargo fizessem sua opção, condição inaceitável ao bom tramite das eleições e convívio social do Condomínio.

Válido pequeno aparte para constar que, o procedimento pretendido, caso fosse aceito, acabaria por dificultar sobremaneira os andamentos das eleições condominiais, com inúmeros moradores disputando os três cargos. Além do que, se estaria privilegiando condôminos com maior poderio econômico, por ser proprietário de mais de uma unidade, procedimento vedado em nosso ordenamento jurídico eleitoral.

Noutro passo, quanto à possibilidade da candidatura de esposo e esposa para cargos distintos nas eleições, em que pese defendermos posição contrária, não há qualquer impedimento na legislação pátria ou na Convenção de Condomínio, para tanto. Assim, caso sejam co-proprietários de uma unidade, ou mais, poderão se candidatar a cargos distintos. Havendo apenas um impedimento ético, quanto a um dos cônjuges assumir um cargo de fiscalizador do outro, por exemplo, um ser eleito como Síndico e o outro como Conselheiro. Válido constar que, caso sejam proprietários somente de uma unidade, terão direito a apenas um voto nas eleições.

Pequeno aparte é necessário para contar que, caso sejam casados com separação de bens e/ou não forem co-proprietários da unidade, somente poderá ser candidato àquele que figurar como proprietário do imóvel na Certidão de Registro.

## **CONCLUSÃO**

Ao apreciar conjuntamente o Novo Código Civil, a Lei federal n.º 4.591/64, o Código Eleitoral Brasileiro, e a Convenção do Condomínio \_\_\_\_\_, concluímos que o condômino, quite com suas contribuições financeiras e que nunca tenha sido processado por débitos dessa natureza, independentemente de ser proprietário de uma ou mais unidades no condomínio, **não poderá se candidatar para diferentes cargos na eleição simultaneamente**, por motivos éticos e em função de que nosso ordenamento legal não permite tal evento.

Fato é que, caso fosse permitida tal pretensão, estaríamos banalizando aqueles que se submetem a

candidatura única, além de desestruturar e dificultar os trâmites assembleares de eleição.

Concluimos também que, ante a ausência expressa de vedação legal e em convenção condominial, fazendo constar nosso posicionamento divergente, caso haja interesse, é possível o marido e esposa, sendo co-proprietários da unidade, se candidatar para dois cargos distintos. Havendo vedação ética quando a um dos cônjuges ocupar cargo que fiscalize os trabalhos do outro.

Em termos finais, cabe informarmos que, ante a falta de previsão legal para tratar das matérias em questão, bem como pela lacuna existente na Convenção Condominial, seguindo o disposto nos artigos 26 e 47 da mesma, poderá o Conselho Consultivo ser intimado pelo Sr. Síndico Geral, para normatizar as matérias referentes às eleições, criando, por meios próprio, regras claras para serem acatadas por todos os candidatos/moradores.

Sendo o que nos cabia apreciar, ante as informações ofertadas, é o parecer.

---

**Rodrigo Luiz de Oliveira Staut**  
OAB/SP n.º 183.481

---

**Carlos Alberto D.M.F. de Moura**  
OAB/SP n.º 212.111