

O SENHOR SÍNDICO – Quem pode ser!!!

O cargo de síndico requer responsabilidades e compromissos. Para que a função seja desempenhada com atenção e comprometimento alguns condomínios oferecem benefícios, como isenção de taxas e descontos. O problema é que condôminos inadimplentes vêm nesse filão a chance de quitar suas dívidas.

Mas, afinal, inadimplentes podem ser síndicos?

Levando-se em conta questões éticas e morais, é evidente que não faz sentido um condômino inadimplente eleger-se síndico. Mas a resposta não é tão simples assim.

Para a esmagadora maioria dos advogados e especialistas consultados para esta matéria, a resposta é clara: NÃO. Entretanto, para outra pequena parcela de advogados e especialistas, a resposta é que, em último caso, nada impede o inadimplente de eleger-se.

Os que defendem que NÃO, baseiam-se no artigo 1.335 do Código Civil que deixa claro que são direitos do condômino votar nas deliberações da assembléia e delas participarem, estando quite. Veja:

"Art. 1.335. São direitos do condômino: (...) III - votar nas deliberações da assembléia e delas participarem, estando quite."

Portanto, o condômino na posição de inadimplente, ou seja, não estando quite com as cotas condominiais, não tem direitos que lhe permitam, se quer freqüentar as assembléias, como as que irão eleger o novo síndico, por exemplo.

Já os especialistas que defendem que sim, que o inadimplente pode ser eleito, argumentam que mesmo estando inadimplente, o condômino nesta situação pode se candidatar ao cargo de síndico e/ou membro do conselho administrativo, salvo disposição contrária na convenção do condomínio.

Nesse caso, o argumento é que apesar do Art. 1.335 não permitir o inadimplente votar e participar das assembléias,

nada diz que este não possa ser votado e, conseqüentemente ser eleito síndico, por mais absurda que possa parecer esta hipótese. Além disso, o mesmo código civil deixa claro que qualquer um pode candidatar-se ao cargo, como mostra o Art. 1.347. Veja:

“Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

Portanto, qualquer cidadão poderá concorrer eleições para Síndico e demais cargos, desde que a sua Chapa seja apresentada antes do início da Assembleia, e, caso um condômino inadimplente seja Candidato o que ele não pode é votar (nem por procuração), é assim que dispõe o espírito da Lei.

Outra situação legal, para o condômino votar e ser votado é no caso em que ele esteve inadimplente e fez acordo, e, este acordo vem sendo cumprido religiosamente.