



Cuiabá-MT., 25/8/2026.

DIRETRIZES ADMINISTRATIVAS DO SINDSCOND SOBERANIA DELIBERATIVA E O PAPEL DO SINDICATO

O **SINDSCOND** tem observado um aumento nas demandas por orientações acerca de processos eleitorais e administrativos internos em condomínios, onde exigências documentais e de títulos em grande demasia podem inibir, impedir a livre concorrência eleitoral.

Diante da recorrência de questionamentos, torna-se necessário formalizar o posicionamento da entidade quanto à sua competência, limites de atuação e o arcabouço jurídico que rege a vida condominial.

1. O Limite da Atuação Sindical

É fundamental esclarecer que a representatividade sindical é norteada por uma função social e econômica focada na categoria patronal.

O Sindicato atua na negociação coletiva de trabalho, na defesa de direitos corporativos e na prestação de consultoria de âmbito amplo.

Diferentemente de uma autoridade judiciária ou de um órgão fiscalizador, o Sindicato não detém poder de polícia administrativa nem legitimidade para interferir na soberania deliberativa de unidades condominiais autônomas.

2. A Natureza da Autonomia Privada

A gestão de um condomínio é regida primordialmente pelo Código Civil (Lei 10.406/2002) e pela Lei nº 4.591/1964.

A Convenção de cada condomínio funciona como uma "lei interna" e, em conjunto com o Regimento Interno, estabelece o rito para eleições de síndicos, conselhos e a elaboração de editais.

Conforme o ordenamento jurídico, essa autonomia deve ser respeitada em sua plenitude, desde que não viole preceitos de ordem pública ou direitos fundamentais.

Legitimidade para Impugnação

A anulação de editais ou o questionamento de atos assembleares são prerrogativas restritas àqueles que compõem o corpo social do condomínio.

Portanto, a legitimidade ativa para a via judicial ou extrajudicial cabe:

Condôminos adimplentes: Que possuem o direito ao voto e a ser votado.

Candidatos: Que se sintam cerceados ou prejudicados por cláusulas abusivas.

Ao **SINDSCOND** não é permitido "provocar a anulação" de um edital de condomínio, pois inexiste, na espécie, a legitimidade *ad causam* necessária para pleitear direitos de natureza privada e local.

3. Como proceder diante de irregularidades?

O **SINDSCOND** recomenda que, diante de editais com cláusulas desproporcionais, excludentes ou em desacordo com a Convenção, o caminho seja:

Impugnação Administrativa: Utilizar o prazo estabelecido no próprio edital para protocolar questionamentos fundamentados perante a mesa diretora ou conselho.

Assessoria Jurídica Particular: Buscar aconselhamento com advogados especializados em direito imobiliário para avaliar o ingresso de medidas judiciais (Ação Anulatória com pedido de tutela de urgência).

Mobilização Interna: Articular com o corpo de condôminos para que, em assembleia, os abusos sejam rebatidos através da soberania da vontade coletiva.

O **SINDSCOND** reafirma que seu papel é orientativo e de fomento ao conhecimento jurídico, incentivando a profissionalização da gestão e o respeito irrestrito às normas condominiais.


ANTONIO MARCOS GARCIA FRANÇA
Presidente