

PROJETO DE LEI N.º 2.925-A, DE 1997
(Do Sr. Jair Bolsonaro)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", no capítulo referente à Assembléia Geral; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela inconstitucionalidade, injuridicidade, má técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição deste e do de nº 8611/17, apensado; e pela inconstitucionalidade, injuridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do de nº 7594/14, apensado (relatora: DEP. CAROLINE DE TONI).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO DO PARECER DA
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I - RELATÓRIO

Encontra-se, no âmbito desta Comissão, o Projeto de Lei nº 2.925, de 1997, que trata de acrescentar parágrafo ao caput do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), com o objetivo de vedar que, nas assembleias gerais dos condomínios regidos pelo referido diploma legal, um único procurador possa representar mais de um condômino.

É assinalado ainda, no âmbito da proposição em tela, que a lei almejada entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

No âmbito de justificação oferecida à referida matéria legislativa, o respectivo autor sustenta que, em razão de desinteresse habitual dos condôminos pela participação com comparecimento pessoal em assembleias gerais de condomínios edilícios, pode um pequeno grupo de procuradores que representem vários condôminos assumir o controle de tudo o que se passa num condomínio edilício, retirando a representatividade das decisões tomadas nas assembleias.

Assim, defende esse proponente, para se impedir situação da aludida natureza prejudicial à vida em condomínio, o estabelecimento da vedação legal projetada em tela.

Por despacho da Mesa Diretora desta Câmara dos Deputados, a aludida proposição encontra-se distribuída, para análise e parecer, a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania nos termos do que dispõe o Regimento Interno desta Casa para tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Foram e seguem apensados, para o fim de tramitação conjunta com a mencionada proposta legislativa, as seguintes proposições da mesma espécie:

I) Projeto de Lei nº 7.594, de 2014, de autoria do Deputado Aureo, o qual, com propósito semelhante ao projeto de lei principal ao qual foi apensado, cuida de estabelecer, mediante acréscimo de parágrafo único ao art. 1.335 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), que *“O condômino que não puder comparecer às assembleias condominiais pode dar procuração a outro, mas só se admitirá um voto por procuração por mandatário”*; e

II) Projeto de Lei nº 8.611, de 2017, de iniciativa do Deputado Rômulo Gouveia, que trata de acrescentar também parágrafo único ao artigo 1.335 do Código Civil, mas com o fim de autorizar que o locatário da unidade autônoma possa votar na assembleia desde que o condômino-locador, convocado, não compareça e que não se cuide de deliberação sobre despesas extraordinárias, à semelhança do que dispõe o § 4º do caput do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (dispositivo então considerado derogado tacitamente pelo Código Civil).

Consultando os andamentos relativos à tramitação das proposições referidas no âmbito desta Câmara dos Deputados, observa-se que, no curso dos prazos concedidos para oferecimento de emendas, nenhuma foi ofertada.

É o relatório.

II - VOTO DA RELATORA

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados deliberar sobre as proposições referidas quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

Os projetos de lei em tela se encontram compreendidos na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítimas as iniciativas legislativas e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria jurídica nelas versada (Constituição da República: Art. 22, *caput* e inciso I; Art. 48, *caput*; e Art. 61, *caput*). Vê-se, pois, que tais proposições obedecem aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Observa-se, todavia, no âmbito dos textos de tais iniciativas legislativas, vícios pertinentes aos aspectos de constitucionalidade material e juridicidade.

Com efeito, as medidas previstas nos projetos de lei em apreço teriam o condão de tolher, de modo nada razoável, a liberdade individual e a autonomia da vontade dos condôminos para contratar, o que não se coadunaria com os princípios do Estado de direito, da livre iniciativa e da liberdade econômica assegurados pela Constituição da República, pelo Código Civil e outras leis.

Veja-se que o mandato é contrato consensual, personalíssimo e unilateral. É resultado de um acordo de vontade que se aperfeiçoa pelo consenso das partes mandante e mandatária. É pautado na confiança que aquele deposita neste. Tem como instrumento a procuração, que consiste em uma autorização representativa. É instituto presente em nosso ordenamento jurídico e está previsto no art. 653 do Código Civil transcrito adiante:

“Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.”

Assim, seria teratológico modificar a essência do instituto do mandato nos termos das proposições em comento, restringindo-se, em demasia, a manifestação de vontade do mandatário na medida em que se impediria de que se faça representar, em uma assembleia condominial, por alguém civilmente capaz a quem tenha outorgado procuração para tanto nos termos da lei.

É salutar lembrar que a representatividade é da própria essência do contrato de mandato. O mandatário, em uma assembleia geral, está representando a vontade dos condôminos que lhe outorgaram procuração. Assim, não há que se falar em falta de transparência ou representatividade quando um procurador representa mais de um condômino em assembleia geral de condomínio edilício. Ora, o mandatário está representando a vontade dos diversos mandantes.

O mesmo argumento é aplicável à representação legal que o Projeto de Lei nº 8.611, de 2017, pretende atribuir ao locatário quando estiver ausente nas assembleias o condômino-locador. Nada impede que, no exercício da autonomia privada, o condômino-locador constitua o locatário como procurador. O que não nos parece admissível é a presunção legal de que o locatário representará a sua vontade em assembleia, sendo certo que poderá inclusive votar contra os interesses do condômino-locador.

Também é certo que, mesmo que fosse superado esse óbice apontado, o referido projeto de lei apensado seguiria sendo inadmissível, pois, não inovando no ordenamento jurídico, não reúne outro requisito de juridicidade.

Ora, o autor do projeto de lei em exame aponta a controvérsia a respeito da vigência da Lei nº 4.591, de 1964, na parte atinente aos condomínios em edificações, para justificar a necessidade de aprovação de nova lei que permita o voto do locatário (constante do § 4º do caput do art. 24 do aludido diploma legal).

Todavia, em que pese existir algumas divergências doutrinárias e mesmo jurisprudenciais em sentido contrário, caminha-se no sentido de reconhecer a vigência da lei em questão naquilo que não contrariar as disposições do novo Código Civil.

Aliás, a vigência da Lei nº 4.591, de 1964, restou recentemente afirmada neste Parlamento, visto que a Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre a multipropriedade e o respectivo registro, estabeleceu a aplicação daquela, de forma supletiva e subsidiária, às relações decorrentes da multipropriedade.

Não obstante isso, cremos que a medida legislativa ideal a ser tomada pelo Parlamento seria a supressão da regra ora constante do § 4º do caput do art. 24 da Lei nº 4.591, de 1964. No entanto, regimentalmente impõe-se a apresentação de um novo projeto de lei para tal fim.

Quanto à técnica legislativa empregada no âmbito das proposições referidas, anote-se que apenas o Projeto de Lei nº 7.594, de 2014, encontra-se de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de

2001. No bojo do Projeto de Lei nº 2.925, de 1997, há irregularidades tocantes à técnica legislativa consubstanciadas na ausência de emprego de um artigo inaugural que deveria enunciar o objeto da lei pretendida e das iniciais maiúsculas “NR” entre parêntesis para sinalizar a modificação de dispositivos vigentes. Os mesmos defeitos são observados no texto do Projeto de Lei nº 8.611, de 2017.

E, no que diz respeito ao mérito das iniciativas legislativas em análise, assinale-se que, embora sejam louváveis as preocupações demonstradas pelos respectivos autores com ocorrências indesejadas relacionadas à tomada de decisões em assembleias condominiais, não merecem aquelas prosperar pelos motivos já indicados concernentes à constitucionalidade e à juridicidade.

Diante do exposto, votamos pela inconstitucionalidade, injuridicidade e inadequada técnica legislativa dos Projetos de Lei nºs 2.925, de 1997, e 8.611, de 2017, bem como pela inconstitucionalidade, injuridicidade e adequada técnica legislativa do Projeto de Lei nº 7.594, de 2014. Quanto ao mérito, votamos pela rejeição de todas essas proposições.

Sala da Comissão, em 30 de agosto de 2019.

Deputada CAROLINE DE TONI

Relatora

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela inconstitucionalidade, injuridicidade, má técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.925/1997 e do Projeto de Lei nº 8.611/2017, apensado; e pela inconstitucionalidade, injuridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.594/2014, apensado, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Caroline de Toni.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Felipe Francischini - Presidente, Bia Kicis, Lafayette de Andrada e Caroline de Toni - Vice-Presidentes, Afonso Motta, Alceu Moreira, Alencar Santana Braga, Alexandre Leite, Aureo Ribeiro, Beto Rosado, Celso Maldaner, Clarissa Garotinho, Daniel Freitas, Danilo Cabral, Darci de Matos, Delegado Éder Mauro, Delegado Waldir, Diego Garcia, Eduardo Bismarck, Eduardo Cury, Enrico Misasi, Fábio Trad, Geninho Zuliani, Gilson Marques, Herculano Passos, Hiran Gonçalves, João Campos, João H. Campos, João Roma, Joenia Wapichana, José Guimarães, Júlio Delgado, Júnior Mano, Léo Moraes, Luizão Goulart, Marcelo Ramos, Margarete Coelho, Maria do Rosário, Nelson Pellegrino, Nicoletti, Pastor Eurico, Patrus Ananias, Paulo Azi, Paulo Eduardo Martins, Paulo Teixeira, Rubens Bueno, Samuel Moreira, Sergio Toledo, Sergio Vidigal, Shéridan, Talíria Petrone, Wilson Santiago, Angela Amin, Chiquinho Brazão, Christiane de Souza Yared, Coronel Tadeu, Edio Lopes, Evandro Roman, Guilherme Derrite, Gurgel, Lucas Redecker, Luiz Philippe de Orleans e Bragança, Pedro Cunha Lima, Pedro Lupion, Rui Falcão e Zé Silva.

Sala da Comissão, em 25 de setembro de 2019.

Deputado FELIPE FRANCISCHINI

Presidente