

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 6.291, DE 2019

Dispõe a utilização de procurações para eleição de síndico de condomínio, bem como para votações em associações e cooperativas.

Autor: Deputado PROFESSOR ISRAEL BATISTA

Relator: Deputado GENINHO ZULIANI

I - RELATÓRIO

Nos termos da proposição em epígrafe, fica vedada a utilização de voto por procuração nas eleições para síndico de condomínio, bem como nas votações em associações e cooperativas.

De acordo com a justificação, o chamado "voto por procuração" tem servido, ao longo do tempo, para desvirtuar a vontade de coletividades, deslegitimando processos eleitorais, senso de participação comunitária e, normalmente, perpetuando no poder grupos que, por algum motivo, tenham esses papéis em mãos.

Cuida-se de apreciação conclusiva desta comissão.

Esgotado o prazo regimental, não sobrevieram emendas.

É o relatório.



II - VOTO DO RELATOR

Eventuais abusos no uso de instrumentos de mandato (procurações) nas eleições em condomínios edilícios não devem servir de motivação para vedar a sua utilização.

É sabido que, no mais das vezes, os moradores do condomínio não comparecem às deliberações assembleares, motivo pelo qual as procurações são úteis para uma maior representatividade – evidentemente, o outorgante da procuração deve fazê-lo sempre de forma consciente e responsável.

Deve-se frisar, ainda, que a convenção do condomínio pode estabelecer um limite sobre a quantidade de procurações que uma só pessoa pode portar, o que visa a equilibrar as forças dentro da assembleia.

A par disso, não se justificaria vedar o uso de procuração apenas nas eleições para o síndico: ou esse uso é permitido e generalizado, ou proibido.

Em princípio, é imperioso salientar que o Código Civil traz que é um direito do condômino, desde que esteja em dia com suas contribuições ao condomínio, votar e participar das assembleias (art. 1.335, inciso III).

O atual diploma civil primou pelo princípio da livre representação, ou seja, salvo quando houver forma específica prevista em lei, a procuração pode ser por instrumento particular, sem a obrigatoriedade de firma reconhecida (arts. 654 e 657).

Tal princípio coaduna-se com o outro princípio regente do novo diploma civil, o da boa-fé objetiva, que deverá estar presente em todas as relações privadas.

Desta forma, não havendo disposição na Convenção do Condomínio, no Regulamento Interno ou uma assembleia específica que determine limitações ao uso das procurações, tais como, número máximo de procuração por coproprietário, exigência de firma reconhecida, proibição do



síndico ou conselheiro de ser procurador, valerá a regra geral de livre representação, ou seja, valerá o disposto na legislação civil.

Tratando-se de relação condominial, a representação se dá quando o proprietário de unidade em condomínio, impossibilitado de comparecer a assembleia, confere a um terceiro de sua confiança, condômino ou não, poderes para lhe representar perante o condomínio e deliberar sobre os assuntos que lhe são afetos em função da sua condição de proprietário.

O mandato é um negócio jurídico e como tal, deve ser analisado sob o ângulo de sua subordinação aos requisitos gerais quanto a sua eficácia e validade, está diretamente ligado a vontade das partes, o que se pretende extirpar com a pretensão trazida pelo PL 6.291, de 2019..

Não podemos deixar de considerar 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 consistem em uma autorização representativa.

A previsão para a utilização de procuração advém da regra genérica de um contrato típico, previsto no art. 653 do Código Civil.

Extraindo-se a norma deste artigo e transpondo para o condomínio edilício, percebe-se que a norma enumera que o instrumento de procuração deve ser elaborado para praticar atos singulares e administrar interesses, prestigiando o princípio da autonomia da vontade, que seria visivelmente usurpado em eventual aprovação do projeto de lei em voga.

A autonomia da vontade significa que a obrigação contratual tem uma única fonte: a vontade das partes. A vontade humana é o núcleo, a fonte e a legitimação da relação jurídica, ou seja, a força que obriga as partes a cumprirem o acordado encontra seu fundamento na vontade livremente estipulada no instrumento jurídico, cabendo à lei apenas assegurar os meios



que levem ao cumprimento da obrigação, possuindo, portanto, posição supletiva.

Assim, seria anômalo modificar a essência do instituto do mandato nos termos em que o PL 6.291, de 2019., impedindo a manifestação de vontade do condômino na medida em que se impediria sua representação, em uma assembleia condominial, por alguém civilmente capaz a quem tenha outorgado procuração para tanto nos termos da lei.

De outra parte, não se compreende a razão pela qual o projeto junta no mesmo artigo os condomínios, as associações e as cooperativas. Trata-se de uma abrangência muito ampla, e deve-se ter em conta que a vedação ora pretendida poderia inviabilizar o regular funcionamento dessas pessoas jurídicas.

Em face do exposto, vota-se pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL 6.291, de 2019.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado GENINHO ZULIANI

Relator

2021-15339

