

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### PROJETO DE LEI Nº 2.925, DE 1997 (Apenso o Projeto de Lei nº 7.594, de 2014)

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 Assembleia Geral.

**Autor:** Deputado JAIR BOLSONARO

**Relator:** Deputado COVATTI FILHO

## I - RELATÓRIO

Encontra-se nesta Comissão o Projeto de Lei nº 2.925, de 1997, que trata de modificar a 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.

No âmbito de justificção oferecida à matéria, 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 desta natureza prejudicial à vida em condomínio, o estabelecimento da vedação legal projetada em tela.

Por despacho proferido pelo Presidente desta Câmara dos Deputados, a aludida proposição foi distribuída para análise e parecer a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania nos termos do que dispõem os artigos 24, *caput* e inciso II, e 54 do Regimento Interno desta Casa para tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Posteriormente, foi determinada pelo Presidente desta Casa a apensação, para o fim de tramitação conjunta com a mencionada proposta legislativa, do Projeto de Lei nº 7.594, de 2014, de autoria do Deputado Aureo e que, com propósito semelhante ao projeto de lei ao 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*”.

Consultando os andamentos relativos à tramitação de ambas as proposições referidas no âmbito desta Câmara dos Deputados, observa-se que, no curso do prazo regimental designado para oferecimento de emendas a tais matérias legislativas, nenhuma foi ofertada.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

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 da União para legislar sobre direito civil, sendo legítimas as iniciativas e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria

jurídica naqueles versada (Constituição da República: Art. 22, *caput* e inciso I; Art. 24, *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.

Vislumbra-se, todavia, a existência de vícios pertinentes aos aspectos de constitucionalidade material e juridicidade no bojo de tais projetos de lei.

Com efeito, as medidas previstas em ambas as propostas legislativas em apreço teriam o condão de tolher a liberdade individual de condôminos, não se coadunando com os princípios do Estado de direito assegurados pela Constituição da República.

E também não se pode perder de vista 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. É instituto presente em nosso ordenamento jurídico e está previsto no artigo 653 do Código Civil transcrito a seguir:

“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 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.

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 do 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.

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 juridicidade.

Diante do exposto, vota-se pela inconstitucionalidade, injuridicidade e inadequada técnica legislativa do Projeto de Lei nº 2.925, de 1997, pela inconstitucionalidade, injuridicidade e adequada técnica legislativa do Projeto de Lei nº 7.594, de 2014, e, no mérito, pela rejeição de ambas estas proposições.

Sala da Comissão, em            de            de 2016.

Deputado COVATTI FILHO  
Relator