

Condôminos Devedores NÃO podem representar terceiros em Assembleias



Creemos que começar com a afirmação seja o modo mais direto de se chegar ao que nos parece óbvio. Trata-se de questão que tem atormentado diversos síndicos nos últimos tempos. O fato é que, muitas vezes, ocorre de haver devedores contumazes que, não obstante isso (usando de amizades ou pressões), acabam por obter procuração de moradores que, muitas vezes, sequer compareceriam às assembleias.

Trata-se de verdadeiro absurdo que viola a lógica jurídica e aquilo que se tem como a base de um condomínio: o bem comum.

E porque razão dizemos que viola a lógica jurídica (aliás, qualquer lógica que se possa imaginar)? Basta imaginar que se um violador contumaz de regras tiver procurações suficientes, poderá votar na alteração das próprias regras que viola... E esse é o *mens legis* por trás do artigo 1335, III do Código Civil, que abaixo transcrevemos:

CÓDIGO CIVIL Art. 1.335. São direitos do condômino: III – votar nas deliberações da assembléia e delas participar,

estando quite.

Ora, qual o fundamento lógico de tal previsão legal? Por certo, trata-se de base ética: não se pode dar poder àquele que viola os preceitos do bem comum (quer em termos de comportamento, quer em termos de obrigação financeira), ou se teria o absurdo de que as violações sejam votadas e aceitas como regras, e as regras como violações...

Decerto há alguns que argumentam que “não se trata do devedor ali, mas de terceira pessoa representada pelo devedor”. Tal argumento não resiste ao choque da realidade. Ocorre que as procurações, via de regra, dão poder geral aos representantes. Em outras palavras, na realidade, o devedor passa a ter a SUA vontade multiplicada pelo número de procurações que detenha. E, como dito, poderia dar-se até o caso de, possuindo procurações suficientes, vir até mesmo a “auto-perdoar” suas dívidas.

Recentemente, apenas para ilustrar, deu-se o caso de um esperto morador que, em que pese devedor, convenceu diversos condôminos (entre aqueles que normalmente nunca comparecem) a lhe conferir procuração (geral é claro), argumentando que votaria contra um “possível aumento”. Chegando na assembleia, o devedor propôs uma moratória a todos os devedores do prédio... Fato que apenas incoorreu dada a gritaria dos presentes, e ao imediato chamamento dos representados que, por sorte, estavam no prédio. Tudo isso graças ao fato da generalidade das procurações.

Por outro lado, talvez um ou outro ainda haveria de argumentar: mas ora, se assim o é, uma procuração específica poderia ser dada (ex.: “...poderes específicos para votar contra a construção de uma piscina...”) ? A resposta é não. Pois ainda que tal fato “despessoalizasse” a procuração da figura do devedor e, de modo restrito, representasse a real intenção de voto do representado, ainda assim seria uma ilegalidade. Pois trata-se de ato juridicamente nulo.

Num paralelo, seria tal qual outorgar uma procuração a uma criança de 10 anos. Ora, se esta sequer pode REPRESENTAR A SI MESMA, como haveria de representar terceiros? De igual sorte, se uma pessoa está PROIBIDA por lei de votar ou sequer participar da assembleia, como haveria de representar terceiros?

Assim sendo, a procuração, com poderes gerais ou específicos, pode ser conferida a QUALQUER PESSOA pelo condômino, desde que INEXISTA vedação legal à participação de tal pessoa na assembleia.

E, com franqueza, com tantos bilhões de seres humanos sobre a Terra, não cremos haverem razões para se outorgar uma procuração, justamente, àquele que viola as regras do condomínio. Mas, ainda que existam tais razões, tratar-se-á de ato nulo.

IRAN PORÃ MOREIRA NECHO
OAB/SP 172.348

É advogado na MOREIRA NECHO & SANTOS COUTO SOCIEDADE DE ADVOGADOS (www.moreiraecouto.com). Formado pela Universidade Mackenzie de São Paulo, com extensão pela Samford University (EUA). Foi membro da Comissão de Defesa do Consumidor da OAB-SP e professor palestrante pela Escola Superior da Advocacia da OAB-SP. Atuou como advogado interventor pelo Banco Central do Brasil. Ex-membro do Tribunal de Ética da OAB/SP.