

possível dano ao interessado, por ter aquêlo ato gerado direito subjetivo seu.

Não me parece que haja êsse ato criado direito subjetivo, pôsto que praticado em inteira desconformidade com a lei, viciado, irremediavelmente na sua formação.

Pode ter êle gerado tão apenas interêsse do requerente, mas direito, nunca, pois que atos que violam a lei não são atos geradores de direito.

Por essa forma, sou de opinião de que deve ser mantido o despacho anulatório.

Êsse é o meu parecer, salvo melhor juízo.

Distrito Federal, em 17 de junho de 1955

IVENS BASTOS DE ARAÚJO
3.º Procurador da P.D.F.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS — A PESSOA DO SÍNDICO

O administrador ou síndico de edifício de apartamentos, embora mandatário dos condôminos, não tem a representação destes, senão em face de mandato expresso. Pode, no entanto, receber notificação por infração de lei, regulamento ou postura, que se relacione com o condomínio que administra.

Restituo o processo n.º 5.725.712/49, originário do Departamento de Fiscalização, no qual se levantou dúvida referentemente à notificação feita ao síndico de um edifício de apartamentos, na qualidade de representante de todos os condôminos.

A Lei n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, em seu art. 8.º, estatuiu:

“A administração do imóvel, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de esgôto, água, iluminação, telefone, elevador, asseio, desinfecções, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários do apartamento ou a terceiro eleito bienalmente ou antes, em caso de vaga, por maioria de votos, dos condôminos.”

Já o Código Civil, tratando da administração do condomínio, enunciava em seu art. 640:

“O condômino que administrar sem oposição dos outros, presume-se mandatário comum.”

Portanto, *administrador*, vulgarmente denominado, entre nós, *síndico*, é o que exerce a gestão dos serviços comuns do prédio e de outros poderes ao mesmo concernentes, que lhe forem atribuídos.

Vê-se, pois, em face daquele dispositivo do Código Civil, que o administrador — mesmo quando condômino e não estranho — “presume-se mandatário comum”. Mas, êsse administrador poderá ter ou não a representação de todos os condôminos ou de apenas alguns deles — na hipótese afirmativa, mediante a outorga de mandato judicial ou extrajudicial — uma vez que, de fato, para os atos que exigirem instrumento público ou particular, o administrador terá necessariamente que exibir o instrumento de poderes (Cód. Civil, art. 1.291).

Mesmo assim, para a prática de todo e qualquer ato que exorbite da administração ordinária, dependerá, ainda, a procuração de poderes especiais e expressos (Cód. Civil, art. 1.295 e seus parágrafos).

E entre os poderes especiais que se não contêm no âmbito da administração geral, situam-se, indiscutivelmente, os poderes para *receber citação inicial*. O recebimento de citação inicial, sem outorga de poderes expressos, importa, como é sabido, em sua nulidade, e, em decorrência, a instância não se instaura (art. 196 do Cód. de Processo Civil).

De observar-se, ainda, que nem mesmo a cláusula *ad judicium*, que confere ao mandatário poderes amplos para praticar todos os atos do processo, autoriza a dispensa dos poderes especiais para receber citação. Isso porque a lei processual vigente é expressa, no seu art. 108:

“A procuração que contiver cláusula *ad judicium* habilitará o procurador a praticar todos os atos do processo, dispensada a menção especial de outros poderes, *salvo para receber a citação inicial*, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação e firmar compromissos.”

É, portanto, imposição legal, que se não poderia dispensar ao síndico, sob nenhum pretexto, por mais latos que sejam os poderes de administração geral que lhe confirmam, isoladamente ou em assembléa, os condôminos que representa.

Nesse sentido, aliás, é a orientação da jurisprudência:

“Para o recebimento de citação inicial, por parte de procurador, exige-se menção expressa no instrumento. Ocorre ilegalidade, se não atende a êsse requisito” (Trib. Apel. Rio Grande do Norte — Rel. Des. SEABRA FAGUNDES, *in Rev. For.*, vol. 95, pág. 391; *Rev. Trib.*, vol. 145, pág. 714; *Direito*, vol. 23, pág. 438; ALEXANDRE DE PAULA, *O Processo Civil à Luz da Jurisprudência*, vol. III, pág. 129).

Aquêlo que, simplesmente munido de poderes de administração — caso do síndico — recebe citação inicial em nome de condôminos que representa, exorbita da administração ordinária. Em decorrência, não prevalece o ato praticado.

Dêste modo, o administrador de edifício — sem que tenha poderes expressos para tal fim — não poderá receber citações que devam ser feitas aos condôminos (Cód. Proc. Civil, art. 163).

Todavia, quanto aos atos rotineiros de simples administração, isto é, aquêles que se acham exemplificados na lei (Lei n.º 5.491) e outros tendentes ao perfeito desempenho das funções normais de administração das partes comuns do edifício, o administrador representa, em princípio, os condôminos ou co-proprietários.

No caso específico, por exemplo, se lhe estão cominando ou cobrando multas por manter paralisado um dos elevadores do prédio pelo qual é responsável, por culpa ou omissão, na qualidade que tem de administrador, poderá, sem dúvida, a notificação vir a ser feita ao condomínio figurado em sua pessoa, ainda porque, em última análise, estará êle a defender-se a si próprio, pois o ato ou omissão foi sua no desempenho das atribuições que lhe são peculiares. Em vista, pois, das razões expostas, parece-me que não há impedimento em que se lavrem os autos de constatação de infração, de flagrante e de multa em nome do condomínio, na pessoa do administrador ou síndico, numa das seguintes formas:

a) Condomínio do edifício, sito na rua, n.º, na pessoa do administrador, ou síndico, Sr. Fulano de Tal;

ou

b) proprietários do edifício, sito na rua, n.º, na pessoa do administrador ou síndico, Sr. Fulano de Tal.

Aliás, a prática contrária acarretaria a obrigatoriedade da citação de dezenas ou mesmo centenas de condôminos, o que viria a resultar numa quase impossibilidade material de se lavrarem autos fiscais que incidissem contra edifícios de apartamentos.

É êste o meu parecer.

Distrito Federal, 9 de dezembro de 1953

JÓLIO DE SALES
Advogado da P. D. F.

TARIFAS TELEFÔNICAS — REGULAMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

NOS ESTADOS UNIDOS (A)

As Origens

1. Tôdas as organizações industriais ou comerciais privadas têm relações diretas ou indiretas com o público. Não se podem, porém, equiparar

as sociedades privadas, cujo objetivo é o serviço público, com os demais empreendimentos comerciais e industriais.

Mesmo sem afetar de forma tão direta tôda a comunidade, as atividades industriais e comerciais não relacionadas com os serviços públicos têm sido atingidas pela intervenção do Estado.

Disse muito bem o professor da Universidade de Nova York, BERNARD SCHWARTZ:

“No outro lado do Atlântico imaginam os Estados Unidos como o lar do *laissez-faire* e da competição sem limites.

.....
“A base da política econômica do Governo Federal tem sido, é verdade, promover a livre competição; entretanto, esta política levou, paradoxalmente, o governo a assumir uma atitude de regulamentação cada vez maior do sistema econômico.

“A livre iniciativa, em seu almejado fim, só pode ser alcançada através de limitações de práticas abusivas, resultantes de uma política de *laissez-faire*.

“Além disso, a competição sem restrição resulta em processos que deixam negociantes escrupulosos em situação desvantajosa e entregues a concentrações do poder econômico, que, cedo, tornam impossível o sistema de livre competição em seu objetivo desejado.

“Se era de se praticar a política da livre competição, tinha o governo federal de intervir na esfera econômica” (BERNARD SCHWARTZ — *American Administrative Law*, Pitman & Sons Ltd., London, 1950. págs. 8/9). (*)

Se isto acontece com os empreendimentos industriais e comerciais comuns, com maior razão deve ocorrer no campo daquelas atividades em que a vida, a saúde, a alimentação, a instrução e o bem-estar dos cidadãos podem ser afetados de forma prejudicial.

Em se tratando de *serviços públicos*, então, que no dizer do emérito TEMÍSTOCLES CAVALCÂNTI, em seu *Tratado de Direito Administrativo*, vol. IV, pág. 7, são “*considerados por muitos como finalidade específica do Estado*”, a intervenção deve ser tôda especial, permanente e verdadeira.

Aos habitantes de uma cidade, principalmente onde a população é densa, pode ser indiferente a existência ou a não existência de determinado produto, o mal funcionamento ou liquidação de determinada indústria ou sociedade comercial. Mas, se os serviços de água, esgotos, transportes, luz e comunicações (correios, telégrafos e telefones), etc., são deficientes e não chegam para tantos quantos deles necessitam, então, a comunidade tôda é atingida.

O professor IRSTON R. BARNES (Yale University), *The Economics of Public Utility Regulation*, New York, 1942, pág. 283, diz que a insatisfação do consumidor ou usuário com os preços altos e o serviço deficiente, não é a falta mais grave a ser esperada da competição ou do monopólio sem

(*) (Ver, também, HAROLD J. LASKI — *A Grammar of Politics*, 1951 — págs. 488-491).