

REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO NA JUSTIÇA DO TRABALHO

JOSÉ GERALDO DA FONSECA

Juiz do Trabalho

1. INTRODUÇÃO

1 - Ouvi do Prof. Sylvio Capanema que o diabo se faz representar em todos os segmentos da vida moderna, mas no condomínio faz questão de ir pessoalmente¹. Atrelados uns aos outros pelo estigma dos quatro “c” (*carro, cano, criança e cachorro*), os comunheiros, como inimigos íntimos, vivem, permanentemente, numa verdadeira praça de guerra. Nada é tão fugaz quanto a paz condominial.

2 - A representação do condomínio no juízo trabalhista é outra questão tormentosa. Quando não é o síndico quem acorre às audiências, mas alguém preposto por ele, como o subsíndico, o membro do conselho fiscal, um empregado do próprio condomínio, da administradora do prédio ou um simples morador, as decisões costumam ser imprevisíveis, desde a decretação da revelia de corpo presente, a confissão ficta com defesa escrita, preposto, documentos e testemunhas defronte o juiz e o adiamento desnecessário da sessão para que o síndico venha pessoalmente a juízo, ainda que a matéria seja unicamente de direito ou, se de fato e de direito, a de fato esteja suficientemente esclarecida com os documentos vindos com a inicial ou com a defesa. Abstraído o gosto pelas novidades, o que há nessas decisões é puro desconhecimento da natureza jurídica do condomínio e do que se deve entender por sua representação legal, além, claro, de inconfessada denegação da justiça e óbvia quebra do devido processo legal².

3 - Autor e réu têm de comparecer à audiência independentemente da presença de seus advogados (CLT, art. 843). O patrão pode substituir-se pelo *gerente* ou *qualquer outro preposto* que tenha conhecimento dos fatos

¹ Preleção feita no Programa **Direito em Debate**, exibido pela TVE, sob patrocínio da Ed. Forense.

² CF/88, art. 5º, II e LV.

(CLT, art. 843, §1º). A dicção “*gerente ou qualquer outro preposto*” induziu a doutrina e a jurisprudência a suporem que se o gerente tem de ser empregado, então a locução “*qualquer outro preposto*” deve ser lida como “*qualquer outro empregado*”, pois se não fosse intenção da lei que a preposição recaísse no gerente, função de imediata confiança do patrão, ou outro empregado que por ele responda, na ausência do gerente, não haveria por que se referir expressamente a *gerente*, bastando a menção a “*qualquer outra pessoa*”. Essa ilação é fruto de um sofisma. Nem gerentes são necessariamente empregados nem a exigência de que o preposto seja empregado está na lei. Em tese, portanto, o patrão pode comparecer pessoalmente a uma audiência trabalhista ou credenciar quem o faça por ele (seu gerente, empregado ou não, ou qualquer outra pessoa, empregada ou não, desde que conhecedora dos fatos relevantes da lide, mesmo porque as declarações do preposto obrigam o preponente (CLT, art. 843, §1º). Doutrina e jurisprudência uniformes exigem, entanto, que o preposto seja necessariamente empregado do réu.

2. CONCEITO DE CONDOMÍNIO

4 - Embora conhecido entre os romanos³, o instituto do condomínio horizontal, como hoje se tem, é de construção recente, fruto do bulício da vida moderna. “*Condomínio*” (*cum*: com + *dominus*: senhor) significa “*domínio de vários*”. É forma atípica de domínio. Pode haver condomínio sobre qualquer coisa móvel, imóvel ou semovente. O condomínio é uma pessoa formal. Constitui-se de uma pluralidade de sujeitos coligados por necessidades e fins comuns, sob um mesmo regramento jurídico. É um complexo que alberga dois tipos de direito patrimonial: a propriedade plena e exclusiva, representada pela fração ideal do terreno e exercida sobre a unidade autônoma, e o condomínio permanente e indivisível, que recai sobre as áreas de uso comum e o terreno no qual se edifica a propriedade. Como todo direito de propriedade, o condomínio é um direito real. O patrimônio condominial é *universitas facti* e não *universitas juris*, pois não tem personalidade jurídica distinta da de seu titular nem existe uma pessoa jurídica

³ Não havia, é certo, divisão do direito de propriedade em *propriedade exclusiva* (sobre a unidade habitacional) e *co-propriedade* (das áreas comuns), nem se admitia a divisão da casa em planos horizontais, pois não se dissociava a propriedade da casa da propriedade do solo (*aedificium solo cedit et ius soli sequitur*). O proprietário do terreno onde se edificava a propriedade era o *dominus*.

titular do patrimônio que resulta da conjunção das unidades autônomas e áreas comuns.

5 - Nos condomínios compostos por dois ou mais blocos de apartamentos ou casas, ainda que a convenção ou o regimento interno permitam a contratação de empregados por blocos, a responsabilidade pelos contratos de trabalho é do condomínio como um todo e não deste ou daquele bloco. É desarrazoado supor que se possa demandar em face de um ou de outro bloco e não do condomínio em si. Tais divisões são comuns na prática, mas têm apenas utilidade doméstica, pois o art. 3º da Lei nº 4.591/64 não reconhece a divisão do condomínio.

3. O PREPOSTO DO EMPREGADOR

6 - Empregador é empresa (CLT, art. 2º). O conceito de empresa não é unívoco; é econômico e não jurídico. *Empresa é a atividade do empresário*⁴. Equiparam-se ao empregador o profissional liberal, a família⁵, o condomínio, o espólio, a massa falida, o sindicato, a instituição benemerente, a igreja, a associação recreativa ou qualquer outra que admita empregados como tais. Basta que assuma o risco da atividade (ainda que não-econômica, como a família), admitindo, salariando e dirigindo a prestação pessoal dos serviços (CLT, art. 3º) para que se tenha num dos pólos dessa relação uma empresa, isto é, uma atividade empresarial cujos atos interessam ao direito.

7 - Não está em lugar algum da CLT ou da legislação esparsa que o representante do réu deva exibir “*carta de preposto*”. Também não há amparo legal em se exigir reconhecimento de firma⁶. Trata-se de preciosismos que ferem os direitos de cidadania e o princípio da reserva legal⁷. Prepostos eram espécie do gênero *agentes auxiliares do comércio*⁸. Por transposição, e pelo fato de a expressão “*preposto*” constar do §1º do art. 843 da CLT, parte da doutrina e a praxe recomendam que o representante do patronato se

⁴ BULGARELLI, Valdírio. *A Teoria Jurídica da Empresa*, Ed. RT.

⁵ O termo “*família*” tanto indica a “*família legítima*” como a “*união estável*” e a “*comunidade familiar*” ou qualquer grupamento de parentes e não-parentes, coabitando a casa.

⁶ A Lei nº 8.952, de 13/12/94 deu nova redação ao art. 38 do CPC e aboliu até mesmo o reconhecimento de firma nas procurações judiciais.

⁷ CF/88, art. 5º, II: “*Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei*”. A “*carta de preposto*” não tem previsão legal. Não a exigem a L. nº 6.830/90 nem o CPC, aplicáveis subsidiariamente ao processo do trabalho (CLT, art. 769) nem a própria CLT.

⁸ Código Comercial, arts. 35 a 118.

muna dessa “*carta*”. Como não se trata de exigência legal, o representante do demandado pode identificar-se perante o juiz por meio de qualquer documento que o vincule ao réu.

8 - As atribuições do preposto começam e se exaurem na audiência. A preposição é um tipo de mandato que não outorga outros poderes senão os de *presentar* o empregador, transigir e confessar, mas não o de substituir o preponente no curso do processo. Extraem-se estas ilações do fato de que as atribuições do preposto se acham insertas num dos parágrafos do art. 843 da CLT, que trata da audiência de conciliação e julgamento. Logo, prepõe-se alguém “*ad hoc*”, isto é, *para o ato, para a audiência*. Não fosse assim, a faculdade patronal viria inscrita no art. 791, que trata do “*jus postulandi*” e, neste caso, os poderes outorgados ao prepostos subsistiriam no curso do processo, o que não ocorre. O preposto não precisa ser contemporâneo da parte. Sua admissão após o término da relação de emprego que se discute nos autos não enseja, só por isso, confissão ficta. Tudo o que dele se exige é que conheça os fatos. Esse conhecimento nem precisa ser ocular ou presencial. O acesso e o manuseio de documentos nas dependências da empresa ou a ciência dos fatos por meio de entrevistas a empregados contemporâneos do autor podem ser suficientes para que se assenhoreie dos fatos da lide⁹.

9 - Fatos que o preposto não pode desconhecer são, apenas, os relevantes para o deslinde da controvérsia. Questões veniais, se não influem no teor do julgamento, são de somenos importância e dele não podem ser exigidas. É tão confesso o preposto que desconhece os fatos da lide quanto o que silencia propositadamente ou tergiversa sobre todos, ou alguns, no intuito de escamotear a verdade. A confissão que deflui da ignorância do preposto é *ficta*, isto é, fictícia, presumida e *juris tantum*, pois admite prova em contrário. O condomínio tem o direito de colher o depoimento pessoal do autor e de produzir outras provas, notadamente a testemunhal, para esboroar a presunção que milita em seu desfavor como consequência do teor do depoimento do preposto.

10 - A representação do condomínio em juízo se faz na pessoa do síndico ou do administrador¹⁰. Ainda que o comparecimento das partes à

⁹ GONÇALVES, Emílio. **O Preposto do Empregador no Processo do Trabalho**. Ed. LTr, 2ª ed., 1986, p. 25.

¹⁰ CPC, art. 12, IX c/c Lei nº 4.591/64, art. 22, §1º, “a” e C. Civil, art. 17.

audiência seja obrigatório, isso não significa que a presença física do síndico ou do administrador seja exigida. Não há qualquer nulidade na representação do condomínio por outra pessoa que não o síndico ou administrador. Quando se diz que o síndico representa legalmente o condomínio, em juízo ou fora dele, está-se afetando a uma pessoa natural um feixe de responsabilidades relativas ao consórcio condominial que é, por natureza, despersonalizado¹¹.

11 - Requerimentos de ouvida *pessoal* do síndico, embora comuns no foro, são picuinhas destituídas de fundamento. O que se deve ter claro é que representação legal é uma coisa, e judicial, outra. Aquela, compete ao síndico ou ao administrador, exclusivamente. Decorre de lei. Esta, ao síndico, ao administrador ou a qualquer preposto de um ou de outro. Se o síndico, na condição de representante legal do condomínio, e nos limites do seu poder de administração, nomeia preposto, e este, por definição legal, obriga o condomínio com as declarações que fizer (CLT, art. 843, §1º), o condomínio deve suportar o risco de sua culpa *in eligendo* se credenciar preposto inapto ou desinformado.

12 - Se o preposto do condomínio for o próprio síndico, basta que apresente o livro de atas onde conste o registro da ata da assembléia em que foi eleito e requeira a transcrição sumária nos autos do processo de que fez prova dessa qualidade (CC, art. 17 c/c CPC, art. 12, IX c/c Lei nº 4.591/64, art. 22, §1º), ou junte cópia autêntica desse documento (CLT, art. 830), com a defesa (CLT, arts. 843, §1º e 845) ou no prazo que o juiz assinar. Se a representação se faz por outro preposto, basta a exibição da carteira profissional onde conste a formalização do contrato de emprego ou de outro documento qualquer que comprove a condição de empregado do condomínio ou do administrador. O reconhecimento da pessoa do preposto, pelo autor ou pelas testemunhas, em audiência, basta para a formalização da representação. Tratando-se de preposição por administrador, basta o contrato de administração. O juiz fará constar em ata um sumário desses fatos, regularizando a representação.

¹¹ A impropriedade da argumentação de que apenas o síndico possa *presentar* pessoalmente o condomínio fica evidente se se conceber a hipótese de duas ações trabalhistas distribuídas perante Varas distintas, em comarcas distantes uma da outra, cujas audiências se realizassem no mesmo dia e no mesmo horário, ou em horários tais que torne impossível ao síndico estar presente a ambas, e não fosse viável, por qualquer motivo, adiar uma ou outra. Ou, por outra, naquelas hipóteses, não incomuns, em que nem há síndico, e o único empregado do condomínio é justamente o autor da ação.

4. ADVOGADO-PREPOSTO

13 - Se se tratar de advogado-empregado, nada impede que o advogado do réu cumule função de preposto. A lei não o proíbe. É certo que há dificuldades técnicas em situações como essas, em audiências, mas nada que não se resolva com um pouco de bom senso. Abstraída a questão ética, em regra, diz-se que o advogado da parte não pode cumular função de preposto porque não pode, como preposto, ouvir o depoimento pessoal do autor, mas também não pode, como advogado, ser retirado da sala de audiências para que se tome o depoimento do autor. Como a parte que ainda não depôs não pode presenciar o depoimento da outra (CPC, art. 344, parágrafo único), e sendo imperativo legal que o autor seja ouvido em primeiro lugar (CPC, art. 344 c/c art. 413), basta que o juiz inverta a ordem (*mas não o ônus!*) da prova, ouvindo, primeiro, o advogado-preposto, como representante do réu, e, depois, o autor. Se se tratar de advogado não-empregado, a solução depende do entendimento da Vara sobre a necessidade ou não de que o preposto seja empregado do réu.

5 - CONDOMÍNIO DE FATO

14 - O art. 9º da Lei nº 4.591/64 (*que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*) determina a elaboração, por escrito, de uma convenção e de um regimento interno da edificação ou do conjunto de edificações e a sua aprovação por dois terços das frações ideais que compõem o condomínio. São obrigatórios o registro da convenção e a averbação das alterações posteriores no Registro de Imóveis (art. 9º, §1º). Diz-se, *de fato*¹², o condomínio formado sem observância dos requisitos do art. 9º da Lei nº 4.591/64. Em caso de demanda de um condomínio de fato, todos os condôminos devem ser citados nominalmente, mas a representação da massa comunheira pode dar-se através de qualquer condômino. No processo do trabalho não se exige a citação *in faciem* (pessoal). Basta que a notificação tenha sido corretamente encaminhada ao endereço do réu para que se presuma a citação válida. O ônus de provar o seu não-recebimento é da parte e não do juízo.

¹² Exemplos típicos de “condomínios de fato” são esses conjuntos de casas ou de apartamentos edificadas em ruas sem saída (normalmente, a revelia do poder público), com muros, grades, alarmes, quebra-molas, guaritas, onde se contratam vigias, armados ou não, pagos mediante rateio entre os moradores.

6 - CONDÔMINO PODE SER TESTEMUNHA?

15 - Pode. Não há nada na lei que o impeça. Em tese, seria *impedido*, porque parte na causa (CPC, art. 405, § 2º, II), ou *suspeito*, porque interessado no litígio (CPC, art. 405, § 3º, IV). Parte, contudo, é a massa comunheira e não os condôminos, individualmente considerados. Embora o juiz deva aferir com dobrado cuidado o teor desse depoimento (CPC, art. 131 c/c art. 405, § 4º), nada o impede de colhê-lo. Prova é a soma dos meios produtores de certeza¹³. A prova testemunhal é sempre possível, salvo se a lei dispuser de modo diverso (CPC, art. 400). Todos podem depor como testemunhas, excetos os incapazes, os impedidos e os suspeitos (CPC, art. 405)¹⁴.

7 - CONCLUSÃO

1ª - O réu pode substituir-se em audiência pelo gerente ou qualquer outro preposto que tenha conhecimento dos fatos. A presença física do síndico não é obrigatória. A lei não exige “*carta de preposição*” nem que o preposto tenha sido contemporâneo do autor ou seja empregado do réu. A “*carta de preposição*” é exigida por força da praxe forense e a condição de empregado, por conta de construção doutrinária e jurisprudencial.

2ª - Condomínio é uma pessoa formal, pluralidade de sujeitos coligados por necessidades e fins comuns. Não existe uma pessoa jurídica titular do patrimônio que resulta da conjunção das unidades autônomas e áreas comuns. Seu patrimônio é uma universalidade de fato.

3ª - O condomínio é representado em juízo, ativa e passivamente, pelo síndico ou administrador, mas a sua presença física não é exigível. Como representante do empregador, tanto o síndico quanto o administrador podem prepor empregados (do condomínio ou da administradora),

¹³MITTEMAIER, *Traité des Preuves*, Paris, Dalloz.

¹⁴São *incapazes* o interdito por demência, o menor de 16 anos, o cego e o surdo, quando a ciência do fato depender dos sentidos que lhes faltam e aquele que, ao tempo dos fatos, foi acometido por enfermidade ou debilidade mental que impeça o discernimento, ou o que, ao tempo do depoimento, não esteja habilitado a transmitir as percepções. São *impedidos* o cônjuge, o ascendente e o descendente em qualquer grau, ou colateral até terceiro grau de qualquer das partes, quem é parte na causa e o que intervém em nome de uma parte, o representante legal da pessoa jurídica, o juiz, o advogado e outros que assistam ou tenham assistido as partes. São *suspeitos* condenado por crime de falso testemunho, o que, por seus costumes, seja indigno de fé, o inimigo capital da parte ou o seu amigo íntimo e o que tiver interesse no litígio.

subsíndicos, membros do conselho fiscal ou qualquer outro condômino que tenha conhecimento dos fatos.

4ª - Advogado pode cumular função de preposto e condômino pode testemunhar.

5ª - Faz-se a citação do condomínio de fato na pessoa de todos os condôminos, mas qualquer deles pode representar os comunheiros em juízo. ◆