III Congresso Internacional de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento

20 a 22 de outubro de 2014

CIÊNCIA E TECNOLOGIA PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIAL

EPH0649

FALSOS CONDOMÍNIOS COMANDADOS POR ASSOCIAÇÕES DE MORADORES: BREVE ANÁLISE À LUZ DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E DOS DIREITO

BEATRIZ MARIA MOTTA LUIZ
ofbia@ig.com.br
DIREITO MATUTINO
UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ

ORIENTADOR(A)
MARIANA CAROLINA LEMES
UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ

RESUMO

FALSOS CONDOMÍNIOS COMANDADOS POR ASSOCIAÇÕES DE MORADORES: BREVE ANÁLISE À LUZ DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS RESUMO O presente estudo se dedica à questão de falsos condomínios, ou seja, de loteamentos regidos pela lei Federal nº 6.766/79, nos quais, particulares, com objetivo de cobrança de condomínio ou de valorização de seus lotes, formam uma associação de moradores e, mesmo sem a anuência da maioria dos proprietários de lotes ou residências, contratam pessoal, constroem guaritas e, às vezes, até clubes ou quadras de esporte, bem como estipulam cobranças. O tema mostra-se de suma importância para os estudantes de Direito, para os advogados militantes e, até mesmo para os juízes e promotores, pois, cuida de uma questão cada vez mais presente na sociedade atual, ensejadora de acirrados debates. O reconhecimento do problema e a pacificação de seu entendimento pelo Poder Judiciário poderão propiciar aos cidadãos segurança jurídica, e, aplicadores do direito, a diminuição de demandas repetitivas, dentre outros benefícios. Isso porque, na atualidade, cada vez mais aparecem nos meios urbanos condomínios (prédios e loteamentos) fechados, com uma “super infraestrutura”, com clubes particulares, vigilância privada, academias e muitos outros serviços. Empreendedores e moradores - principalmente pessoas de classe média alta -, buscam morar em locais onde exista uma infraestrutura que lhes proporcione lazer, serviços e segurança nas proximidades de suas residências, o que faz recrudescer o problema dos falsos condomínios. Objetiva-se perquirir: (i) a legalidade ou ilegalidade de associações de moradores que, com ou sem a autorização das prefeituras locais, privatizam ruas e espaços públicos, cobrando taxas condominiais de moradores de loteamentos, procedendo, inclusive, a cobrança na esfera judiciária; (ii) os diferentes tipos de entendimento esposados no Judiciário em sentenças e acórdãos já proferidos, passíveis de causar aos moradores uma insegurança jurídica. Verificou-se que, as discussões sobre a legalidade/ilegalidade das cobranças vêm sendo submetidas em larga escala ao Judiciário, pois, o morador/proprietário que não está associado entende que há lesão a seus direitos fundamentais de livre associação e de ir e vir, tratados no artigo 5º da Constituição da República de 1988. Quando a associação coloca muros ou guaritas em uma via pública e, veda ou constrange um cidadão a uma identificação, prejudica ainda garantias elencadas na lei fundamental, como o princípio da legalidade, o qual estatui que, ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei. Ademais, há questionamentos acerca das violações ao direito à intimidade, à vida privada, à honra e à imagem das pessoas, podendo ser deferida indenização pelo dano material ou moral decorrente de suas violações. A partir do momento que a cobrança chega ao Judiciário, são encontradas toda a sorte de decisões e interpretações a respeito da legalidade ou não do fechamento de ruas e da cobrança de condomínio pela associação de moradores, não havendo, ainda, pacificação acerca do tema. Utilizou-se o método documental, com a consulta da legislação vigente (Constituição da República de 1988; Código Civil; Lei de Loteamentos; Lei de Condomínios etc.) e de obras clássicas sobre o tema, cuja leitura poderia ser reputada obrigatória, bem como foram consultados os principais julgamentos acerca da questão posta junto aos principais tribunais brasileiros, como o TJSP, TJMG e STJ. Conclui-se que, as diferentes soluções encontradas por nossos magistrados e tribunais impedem a solidificação de um entendimento pela legalidade ou ilegalidade dos denominados falsos condomínios, cuja conseqüência mais direta vem se mostrando as cobranças de taxas e a lesão a direitos fundamentais do cidadão, estando evidenciada a necessidade de alcançar-se um consenso a respeito do tema. Palavras-chave: Falsos condomínios; Associação de moradores; Lesão a direitos fundamentais