

Título: O condomínio de fato e suas implicações jusfinanceiras

Autor(es) Aline Freitas Bastos Marques de Almeida

E-mail para contato: guilherme.sandoval@terra.com.br

IES: UNESA

Palavra(s) Chave(s): Condomínio de Fato; Cobrança; Constitucionalidade

RESUMO

Contemporaneamente, verifica-se uma grande dificuldade no que tange a regulamentação de associações que prestam serviços a uma comunidade. Elas, muitas vezes, se equiparam a verdadeiros condomínios, sem que haja, entretanto, qualquer previsão sobre o mesmo no Código Civil ou regulamentação através de leis, fazendo com que tanto a administração deste condomínio atípico quanto os moradores locais não conheçam seus direitos e deveres, gerando dúvidas e divergências. Tal condomínio possui como escopo o bem estar social do povo, visando direitos como segurança pública e manutenção de locais públicos - frequentemente insatisfeitas ante a insuficiência do Estado - como por exemplo, com a contratação direta por parte dos moradores do serviço de segurança através de empresas especializadas, coleta de lixo, interfonos, e até mesmo guaritas, quando os moradores fecham a rua. Há quem defenda a legalidade deste condomínio, dos serviços prestados, e da contraprestação exigida, bem como quem entenda no sentido contrário. O próprio Supremo Tribunal Federal já se posicionou por correntes opostas em momentos distintos, todavia, em casos semelhantes. O morador que não participa das despesas pode ter sua imagem denegrida face aos outros moradores que, por seus recursos, mantém a prestação de serviços, que beneficia inclusive ao que não colabora no rateio dos gastos. Este condomínio merece maior atenção do Poder Judiciário, seja pelo seu crescimento no cenário brasileiro, ou pelas inúmeras ações judiciais propostas. Para explanação do tema utilizaremos o método analítico descritivo. Em comum com outros tipos de condomínio, está a característica da onerosidade do condomínio de fato, a fim de que o mesmo se mantenha. Os moradores do local onde fora estabelecido o condomínio de fato, por questões de higiene, conforto, e principalmente segurança, se utilizam de mecanismos, pelos quais são pagas determinadas quantias e, neste momento, deparam-se com o grande problema da contribuição por parte de todos os condôminos - tendo em vista que, não raras vezes, alguns se opõem à contribuição das quotas fixadas. Atualmente, deparamo-nos com uma aparente contradição entre o Código Civil de 2002 e a Constituição da República de 1988 que obstaria a resolução da matéria: por um lado, é vedado o enriquecimento sem causa, por outro, entretanto, ninguém pode ser obrigado a associar-se ou a manter-se associado. A corrente que entende pela não obrigatoriedade de pagamento por parte dos beneficiados pelo condomínio de fato ganhou mais força, entretanto, a partir do dia vinte de setembro de 2011, pela decisão da Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 432.106 / , Relator Ministro Marco Aurélio, que entendeu inconstitucional tal cobrança em um caso oriundo do Rio de Janeiro.