

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

MORADORES QUE DETÊM A POSSE DO IMÓVEL — COBRANÇA INADMISSÍVEL

RESUMO

- A irregularidade do "condomínio" é trazida não só como dado da contestação (f.), mas também dos próprios documentos acostados pelo autor (f.). O "condomínio" é resultado do loteamento irregular: houve parcelamento de solo em desrespeito à Lei 6.766/79 (f.). - Os documentos de f., ao contrário do exposto pelo autor, não implicam, de qualquer forma, aceitação tácita das disposições avençadas pelos demais moradores do "condomínio" dito, porque inexistente assinatura do réu em qualquer um deles. Ademais, entre os 287 nomes constantes na convenção do "Condomínio" Estância Jardim Botânico, apenas 47 moradores a assinaram de próprio punho (f.). - Por outro lado, também não se pode aduzir que a associação de moradores do "condomínio" não possa se organizar e ratear as despesas efetuadas com prévia anuência de todos aqueles que se interessarem em promover melhorias no local em que residem. - Não se está a apregoar a criação de facilidades para aqueles que ocupam precariamente terras públicas, mas se tratando de uma questão fática de alta relevância pública a que deve ser dispensada atenção especial, uma vez que a omissão inicial do Poder Público permitiu o alastramento de construções irregulares e a fixação de residência de famílias inteiras que buscam a solução do problema social de moradia na Capital Federal. - Pelo que ressumbra da fundamentação da r. sentença, o fato de terceiros ocuparem terras públicas, em desrespeito à Lei de Parcelamento de Solo, desautorizaria o pleito de cobrança, entre os particulares, de valores que entendem devidos por força de convenção, quando não é verdade. - A oposição frente ao Poder Público não deve ser tutelada de forma alguma, mas quando o direito é discutido em face dos próprios particulares, não é relevante a discussão da posse, mas da propriedade que não detêm, e só. - Assim, a tutela pretendida não pode ser alcançada porque depende de prévia "propriedade", não sendo necessária, nem pertinente a digressão quanto à origem da posse. - Impedir o acesso à Justiça é marginalizar cidadãos brasileiros. Afastá-los do manejo das vias judiciais seria impedir a aplicação da lei a uma parcela da população. - Se o réu usufruiu, em tese, os benefícios trazidos pelo "condomínio", nada mais seria justo e moral que contribuísse de acordo com a parcela de seu gozo, já que outras pessoas dispuseram de quantias em dinheiro. Apenas porque o Poder Público é omissivo tanto quanto ao uso do seu poder de polícia como pela regularização dos denominados "condomínios irregulares", não significa tutela de ato ilícito, porque o que se discute é o que importa para a solução da "quaestio iuris, in casu", não é a posse precária, mas a relação jurídica material entre os próprios "condôminos". Pensar de outra forma surtiria idênticos efeitos à obstaculização do recebimento dos valores de energia elétrica pela CEB - Companhia Energética de Brasília, ou vedar o registro das atas de reuniões e da convenção de constituição do condomínio em cartório. - É salutar a forma de organização em condomínio não só para melhor e racional aproveitamento econômico, como para incrementar as relações pessoais, uma vez que a criação do Direito surgiu da necessidade dos povos de se auto-organizarem e disciplinarem. - No entanto, imprescindível seria a prévia combinação dos moradores, quanto à definição dos gastos necessários, porque inaceitável que a revelia de alguns importasse em aceitação de pagamento de prestações a quem não tem obrigação legal de prestar contas, nem constituição regular. Impunha-se a manifestação de vontade, um ato volitivo do morador interessado numa prestação que reverteria à coletividade, mas que não pode ser, de maneira alguma, nominada como taxa condominial, porque impossível a constituição de um condomínio. - Veja-se a hipótese que estaria respaldada indevidamente: qualquer um que viesse a construir obras que beneficiassem uma coletividade poderia depois cobrar a conta de seus serviços, independentemente até da ciência dos beneficiados. - Segundo a lição do emérito Prof. WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO: "Determinado

direito pode pertencer a várias pessoas ao mesmo tempo. Tem-se, nesse caso, a comunhão. Se esta recai sobre um direito de propriedade, surge o condomínio ou compropriedade, que, no dizer de BONFANTE, vem a ser o mais trabalhado instituto da teoria dos direitos reais, quer no seu conceito, quer no seu regime positivo" (In Direito das Coisas, 3º v., p. 205, Saraiva, 1990, 28ª ed.). - A questão já foi aprecia

EMENTA

Não podendo os moradores de condomínio irregular se constituírem legalmente sob a forma de condomínio, porque detêm a posse precária do imóvel e não sua propriedade, afigura-se juridicamente impossível o pleito de cobrança de taxa condominial, certo que aqueles que residem nas terras públicas são meros detentores da posse, carecendo da caracterização do direito real de propriedade.