

LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO E OS LOTEAMENTOS FECHADOS

FREEDOM OF ASSOCIATION AND LOTS CLOSED

Sebastião Sérgio da Silveira¹

Ricardo dos Reis Silveira²

RESUMO

Na maioria das grandes cidades existe um intenso processo de instituição de loteamentos fechados, com a imposição de cobrança de taxas associativas dos proprietários dos imóveis localizados em seu interior. Embora aceita por parte da jurisprudência, tal prática é indevida e violadora de garantia fundamental. O artigo 5º, inciso XVII, a Constituição da República assegura, como direito fundamental, o direito pleno de liberdade de associação e o inciso XX do mesmo dispositivo impõe a proibição do dever de associar. Assim, não se concebe a possibilidade de cobrança compulsória de taxas associativas ou outras contribuições de proprietários não associados, salvo se objeto de contrato.

Palavras-chave: Liberdade de associação. Loteamentos fechados.

ABSTRACT

In most large cities there is an intense process of lots closed institution, with the imposition of charging fees associative property owners located within. Although accepted by the jurisprudence, the practice is improper and violative of fundamental guarantee. Article 5, section XVII, the Constitution ensures, as a fundamental right, the full right of freedom of association and section XX of the same device imposes a ban on duty associate thus not conceived the possibility of charging compulsory fees associative or other contributions by owners are not associated, unless the object of the contract.

Keywords: Freedom of association. Lots closed.

1 INTRODUÇÃO

Existe uma extraordinária profusão de conglomerados urbanos denominados de “loteamentos fechados”, que são geridos por associações de moradores, que se encarregam da proibição de entrada de populares e manutenção de serviços de segurança.

¹ Professor e Coordenador do Programa de Mestrado em Direito da Universidade de Ribeirão Preto. Professor Doutor da FDRP/USP. Mestre e Doutor em Direito pela PUC-SP. Pós Doutor pela Universidade de Coimbra. Promotor de Justiça.

² Professor do Programa de Mestrado em Direito da Universidade de Ribeirão Preto. Professor da UNIFEB. Mestre e Doutor pela UFSCAR. Advogado.

I CONGRESSO BRASILEIRO DE PROCESSO COLETIVO E CIDADANIA
UNIVERSIDADE DE RIBEIRÃO PRETO

Referidas associações de moradores, que se intitulam “administradoras” dos locais, exigem a associação compulsória de moradores e proprietários, além da cobrança compulsória de taxas associativas, destinadas, supostamente à manutenção dos serviços prestados.

Parte da jurisprudência vem admitindo a compulsoriedade das cobranças de referidas associações, equiparando-as a condomínios de fato ou reconhecendo a legitimidade da cobrança com base no princípio da proibição de enriquecimento ilícito.

Todavia, as deliberações dos órgãos gestores de tais entes associativos somente vinculam os seus associados, de forma que as cobranças compulsórias somente podem não podem ser impostas a terceiros, sob pena de grave violação da garantia constitucional da liberdade de associação.

2 LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO E AS COBRANÇAS COMPULSÓRIAS

A violência e a omissão do Estado na prestação de garantias mínimas aos moradores, principalmente de grandes cidades brasileiras, tem provocado uma gigantesca profusão dos chamados “loteamentos fechados”.

A figura de loteamento fechado não encontra qualquer referência em nosso direito positivado. A atual lei de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6766/76), somente cuida de empreendimentos abertos, cujos espaços públicos, como ruas, praças, áreas verdes, áreas institucionais e outras, se incorporam ao patrimônio público, com o simples ato de registro do empreendimento.

Em contrapartida, embora também não encontre previsão expressa em nosso ordenamento jurídico, os “condomínios de casas”, também conhecidos como “condomínios horizontais”, acabaram recendo a tutela da Lei nº 4501/64 (Lei dos Condomínios), que foi concebida para disciplinar “edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos”, acabou sendo utilizada para permitir a organização de tais empreendimentos.

Sobre o aspecto puramente urbanístico, o simples fechamento de áreas urbanas representa um verdadeiro desastre, em termos de organização das cidades, convivência dos moradores, integração de áreas e vias públicas, livre circulação, etc.

I CONGRESSO BRASILEIRO DE PROCESSO COLETIVO E CIDADANIA
UNIVERSIDADE DE RIBEIRÃO PRETO

Não obstante a vã tentativa de equiparação dos loteamentos a condomínios fechados não passa de um despautério jurídico, que não encontra qualquer embasamento no direito nacional. Embora possam ser colecionadas inúmeras decisões judiciais contemplando essa grotesca figura jurídica, o fato é que ela se constitui em crassa afronta a disposições legais e constitucionais atinentes à matéria.

Na prática, as associações de moradores, se arvoram em administradoras desses locais e passam a cobrar valores, que em tese, decorreriam de ressarcimento de obras e serviços por ela patrocinados. Referidas cobranças são compulsórias e, não raro, acabam recebendo o respaldo do Poder Judiciário.

A imposição de tais cobranças vulnera, de forma clara, as garantias constitucionais da liberdade de associação e a proibição de se associar.

Em seu artigo 5º, inciso XVII, a Constituição da República assegura, como direito fundamental, o direito pleno de liberdade de associação e o inciso XX do mesmo dispositivo impõe a proibição do dever de associar.

Para Uadi Lammêgo Bulos, o referido inciso XX é uma cláusula de “(...) *liberdade negativa de associação. Contém a idéia de que o direito de associação assegura à pessoa a liberdade de não ingressar em nenhuma associação contra a sua vontade, nem tampouco manter vínculo de permanência.*”³

Já para o festejado constitucionalista português Jorge Miranda, o direito de associação possui múltiplas dimensões, podendo ser positivo ou negativo. É negativo enquanto “*O direito de não ser coagido a inscrever ou permanecer em qualquer associação, ou pagar quotizações para associação em que não esteja inscrito.*”⁴

Assim, na forma de tais expressivas garantias constitucionais, a liberdade de associação é ampla. Mais amplo ainda é o direito de não se manter associado.

Não obstante, na prática, existe a ferrenha defesa da tese, segundo a qual todo proprietário de imóvel localizado onde exista atuação de uma associação de moradores é obrigado a contribuir, compulsoriamente, para o financiamento das atividades associativas, especialmente, aquelas tidas como de proveito coletivo.

A admissão de tal entendimento se constituiu em um dos mais crassos equívocos.

Na prática, em desprezo às duas garantias constitucionais, coloca-se as associações de moradores em posição de absoluta supremacia, a elas concedendo poderes que nem

³ BULOS. Uadi Lammêgo. **Constituição federal anotada**. São Paulo: Saraiva, 2000, p. 138.

⁴ MIRANDA, Jorge. **Manual de direito constitucional**. 4. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1990, t.4., p. 420.

I CONGRESSO BRASILEIRO DE PROCESSO COLETIVO E CIDADANIA
UNIVERSIDADE DE RIBEIRÃO PRETO

mesmo o Estado possui. Absurdo!

Por certo, na forma de seus estatutos, pode a associação exigir contribuições e condutas de todos os seus associados. Entretanto, tais pessoas jurídicas jamais podem criar obrigações que vinculem terceiros.

Ainda que recebam permissão ou cessão de uso de bens públicos localizados no interior de tais “loteamentos fechados”, inexistente qualquer fundamento constitucional ou legal, que legitime a imposição de cobrança de contribuições ou exigência de qualquer comportamento especial de proprietários de imóveis.

Entendimentos que pretendem equiparar os “loteamentos fechados” a condomínios ou legitimar a cobrança de tais esdrúxulas contribuições com base no princípio da proibição de enriquecimento ilícito, são absolutamente inadmissíveis.

A despeito da insistente jurisprudência de tribunais locais, legitimando tais cobranças, o Superior Tribunal de Justiça possui firme jurisprudência reconhecendo que “Impossibilidade de a associação de moradores efetuar a cobrança de taxa condominial, ou assemelhada, de não-associado, pois tal ente coletivo não se caracteriza como condomínio.”⁵

O Supremo Tribunal Federal, em seu único precedente, também entendeu que não é possível a cobrança compulsória de terceiros não associados⁶.

Diante desse quadro, nos parece suficiente pacífico, que não é possível qualquer tipo de imposição de obrigação de pagamento de contribuição a pessoas que não integram os quadros de associações, ainda que em algum momento, deles tenha participado. Nesta última hipótese, trata-se da consagração do princípio que proíbe a obrigação de se manter associado.

3 CONCLUSÃO

O fechamento de bairros, ruas ou partes de cidade, se constitui em procedimento absolutamente irregular, ilegal e lesivo ao patrimônio público.

Como existem vedações no plano constitucional e de leis federais, não pode o Município, através de legislação local, dispor a respeito da bizarra figura de “loteamento fechado” e muito menos permitir a utilização privada de espaços públicos.

⁵ S.T.J., AgRg no REsp nº 1.322.393-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 18.06.2013. No mesmo sentido: AgRg no REsp 807980-RJ, EDcl no REsp 1051920-PR, AgRg no REsp 1057925-SP, AgRg no Ag 1330968-RJ.

⁶ S.T.F., RE nº 432.106-RJ, Rel. Min. Marco Aurélio, j. 20.09.2011.

I CONGRESSO BRASILEIRO DE PROCESSO COLETIVO E CIDADANIA
UNIVERSIDADE DE RIBEIRÃO PRETO

As associações somente podem cobrar contribuições ou quaisquer outras prestações de seus associados, observada a ampla liberdade de associação e de desfiliação.

Os loteamentos fechados que proliferam nas grandes cidades brasileiras, privatizam os espaços públicos existentes em seu interior, vendendo a livre utilização por todos os cidadãos, ao mesmo tempo em escraviza os proprietários de imóveis, impondo-lhe contribuições ilegais e inconstitucionais, negando-lhes o sagrado direito de não se associar ou de se retirar da associação.

REFERÊNCIAS

- BULOS. Uadi Lammêgo. **Constituição federal anotada**. São Paulo: Saraiva, 2000.
- CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.
- DI PETRO, Maria Sylvia Zanella. Poder de polícia em matéria urbanística. In: **Temas de direito urbanístico**, Ministério Público/Imprensa Oficial, 1999.
- FERRAJOLI, Luigi. Derechos fundamentales. In: FERRAJOLI, Luigi et al. **Los fundamentos de los derechos fundamentales**. Madrid: Trotta, 2001.
- MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.
- MEIRELLES, Hely Lopes de. **Direito municipal brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.
- MIRANDA, Jorge. **Manual de direito constitucional**. 4. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1990.
- SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 5. ed. São Paulo: RT, 1989.
- SILVA PEREIRA, Caio Mário da. **Instituições de direito civil**. 19. ed. v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 1999.