

MARCELLA CAMPOS D`AGOSTO

CONSTRUINDO CONSENSOS:

Conflito na privatização de áreas públicas residenciais no Rio de Janeiro e as novas leis para parcelamento e uso do solo urbano.

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador: Prof. Dra. Luciana Corrêa do Lago
Doutora em Planejamento Urbano/USP

Rio de Janeiro
2008

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

A275c Agosto, Marcella Campos d'.
Construindo consensos : conflito na privatização de áreas públicas residenciais no Rio de Janeiro e as novas leis para parcelamento e uso do solo urbano / Marcella Campos d'Agosto. – 2008.
190 f. : il. color. ; 30 cm.

Orientador: Luciana Corrêa do Lago.
Tese (mestrado) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2008.
Bibliografia: f. 108-112.

1. Planejamento urbano. 2. Política urbana - Rio de Janeiro (RJ). 3. Solo urbano – Uso. 4. Privatização de áreas públicas. 5. Direito urbanístico. I. Lago, Luciana Corrêa do. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. III. Título.

CDD: 711.4098153

MARCELLA CAMPOS D`AGOSTO

CONSTRUINDO CONSENSOS

Conflito na privatização de áreas públicas residenciais no Rio de Janeiro e as novas leis para parcelamento e uso do solo urbano.

Dissertação submetida ao corpo docente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Aprovado em: 11 de Julho de 2008

Prof. Dra. Luciana Corrêa do Lago – Orientadora.
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ.

Prof. Dra. Henri Acselrad.
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ.

Prof. Dra. Maria Julieta Nunes de Souza.
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFRJ.

AGRADECIMENTOS

Construir uma dissertação de mestrado não é tarefa fácil. São muitas idéias que não conseguimos passar para o papel, são dias difíceis, noites mal dormidas e obstáculos a serem vencidos. Pensei, às vezes, em desistir, em tentar algo diferente, em outra área. Cheguei a pensar que o esforço não valeria a pena, mas com a ajuda de muitas pessoas cheguei ao fim! A todas estas pessoas deixo minha mensagem de agradecimento:

Aos meus colegas de turma Camilla Lobino, Heitor, Rachel, Danielle Barros e Marcelo. Todos vocês, cada um a seu modo, me ajudou a escrever essas páginas. Agradeço também à Mariana de Moraes, pessoa alegre e surpreendente que esteve comigo desde o início da especialização no IPPUR, em 2005, e que tem um lugar cativo em meu coração.

Aos funcionários e professores do IPPUR, especialmente Robert Pechman pelas aulas inspiradoras; Henri Ascelrad pela presença na banca e pela grande ajuda na construção da dissertação; e à professora Maria Julieta Nunes de Souza, que também participou da minha banca e, já na época da graduação na UFJF, despertava em mim o desejo de fazer um curso de mestrado no IPPUR.

À minha orientadora, Lucia Lago, que me acolheu na hora certa, confiou no meu potencial, me ensinou e me deu liberdade para “criar”. Agradeço enormemente sua dedicação.

Aos meus pais, Tereza e Oto, pelo total apoio, pelos ensinamentos durante toda a vida. Amos vocês!

Ao meu irmão Guilherme, companheiro nos últimos anos de faculdade e que faz falta no Rio de Janeiro. Espero que esta dissertação também possa te trazer inspirações no futuro.

A minha avó Ilka e a minha tia Heloisa, não poderia esquecer de vocês que foram mais que minha família durante os primeiros anos da minha caminhada de mestre que começou ainda na faculdade arquitetura. Enquanto eu me divertia e estuda vocês estavam sempre presentes dando o suporte e o conforto que precisei.

Ao Bernardo, que se tornou meu marido durante a concepção deste trabalho, e foi fundamental em todos os momentos, inclusive quando clamava por mais atenção, dizendo estar abandonado. Sem você não teria chegado até aqui com a certeza do meu amor pela leitura, pela pesquisa e pela escrita. Foi difícil escutar os seus pedidos e saber

quando não ceder.

Por último, agradeço à minha cunhada, Nazareth, pela “consultoria” jurídica e aos meus grandes e velhos amigos Elisa, Aline, Maninho, Fábio (mesmo de longe essencial), Marcela Fortes (praticamente uma irmã pela convivência diária), Livia Brum, Andréa, Antonio....com vocês tudo ficava mais fácil e divertido!

RESUMO

AGOSTO, Marcella Campos d'. **Construindo Consensos:** conflitos na privatização de áreas públicas residenciais na cidade do Rio de Janeiro e as novas leis para parcelamento e uso do solo urbano. Orientadora: Luciana Correa do Lago. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR; 2008. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional).

A privatização de áreas públicas é uma realidade concreta nas cidades, sejam elas brasileiras ou não. Diversos autores mostram pesquisas que constataam o crescimento de condomínios fechados, grades e muros por todos os lados e da utilização de aparatos de segurança privada, como blindagem de veículos e seguranças particulares. No Rio de Janeiro, estas características estão estreitamente vinculadas com o medo da violência e insegurança e laçam novos significados às noções de público e privado na esfera cidadina e social.

Este trabalho tem como base esses fundamentos, mas nossa análise não se baseia na observação destes fenômenos na cidade do Rio de Janeiro, acreditamos que essa leitura já foi realizada por diversas correntes analíticas. Ele se inicia com uma pesquisa junto ao site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e a constatação de que a privatização de áreas públicas residenciais é geradora de conflitos entre grupos da sociedade que sofrem a privatização de seus locais de moradia. Percebemos que em algumas ruas da cidade, quando fechadas com cancelas, grades e/ou muros, há a formação de dois grupos distintos: um que apóia a privatização do local; e um segundo grupo que não apóia esta privatização. A saída encontrada para a dissolução do conflito foi recorrer ao Tribunal da Justiça do Estado.

Assim surgem nossos primeiros questionamentos: seria este conflito uma luta por formas distintas de concepção de cidades e que nega a direção da privatização urbana apontada na maioria dos estudos? E, em se tratando de um conflito que clama o poder judiciário do Estado fluminense para um posicionamento, qual seria a posição deste Estado? Quais argumentos o Estado coloca como “verdade” para viabilizar ou não a ocupação privada de ruas públicas?

Através da análise de processos jurídicos selecionados em locais distintos da

cidade, observamos minuciosamente estes pontos para chegarmos a algumas conclusões e entender como e em qual direção está caminhando nossa cidade, nossa sociedade e nossa legislação urbanística.

Palavras-Chave: Esfera pública e privada, privatização de áreas públicas, conflitos judiciais, novas leis.

ABSTRACT

AGOSTO, Marcella Campos d'. **Construindo Consensos:** conflitos na privatização de áreas públicas residenciais na cidade do Rio de Janeiro e as novas leis para parcelamento e uso do solo urbano. Orientadora: Luciana Correa do Lago. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR; 2008. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional).

The privatization of public areas is a reality in cities all over the world. Several authors note that surveys show the growth of closed residential condominiums, surrounded by fences and walls private security devices, such as armored vehicles and security bodyguards. In Rio de Janeiro, these characteristics are closely linked with the fear of violence and insecurity giving new meaning to the notions of public and private in the sphere of the city and society.

This thesis is based on these grounds, but our analysis is not based on observation of these phenomena in the city of Rio de Janeiro, we believe that this study has already been done by several analytic currents. It starts with a research in the Court of Justice of the State of Rio de Janeiro's web site and the fact that privatization of public and residential areas generate conflicts between groups in society who suffer the privatization of their places of residence. We noticed that in some streets of the city, when surrounded by walls or fences, there is the formation of two distinct groups: one that supports the privatization, and a second group that does not support the privatization. The only way out for the dissolution of this conflict is through the Court of Justice of the State.

So our first questions arise: was this conflict a struggle for different city concept ideas and denies the privatization direction identified in most urban studies? And in the case of a conflict that claims a positioning from magistrates of Rio de Janeiro state, what would this positioning be? Which are the arguments that the State puts as being "true" to enable or not the private occupation of public streets?

Through the analysis of selected legal cases in diverse places of the city, we looked closely at these points to draw a few conclusions and understand how and in which direction our city, our urban society and our Law moving towards.

Key-Words: Public and Private sphere, privatization of public areas, juridical conflicts, new law

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- FIGURA 01.....página 51**
Mapa dos conflitos em torno da privatização das áreas públicas residenciais na cidade do Rio de Janeiro.
- FIGURA 02.....página 52**
Distribuição espacial dos conflitos.
- FIGURA 03.....página 70**
Mapa com a Localização do Bairro de Cambinhas na cidade de Niterói com ampliação do local em destaque.
- FIGURA 04.....páginas 71 à 72**
Imagens do bairro de Cambinhas – Sede Administrativa da SOPRECAM, Rua interna do bairro, Cambinhas Mall, Rua interna do Bairro e equipamentos para prática de esportes.
- FIGURA 05.....página 72**
Imagens do bairro de Cambinhas – Acesso de Cambinhas com travas basculantes e Delegacia de Polícia do bairro.
- FIGURA 06.....página 73**
A segurança na orla de Cambinhas.
- FIGURA 07.....página 74**
Acesso à praia de Cambinhas – acesso controlado e Novas passagens de pedestre estão sendo abertas.
- FIGURA 08.....página 76**
Mapa do bairro do Leblon com a localização da área conflituosa – AMJPVA em destaque.
- FIGURA 09.....página 80**
Mapa da Barra da Tijuca com a localização das áreas conflituosas – AMOITA E

Condomínio Rio Mar – em destaque.

FIGURA 10.....página 83

Imagens do loteamento de Interlagos de Itaúna – Guarita de acesso principal, quiosque, quadra de esportes e play ground, guarita interna e Igreja.

FIGURA 11.....página 85

Imagens do loteamento Rio Mar – rua interna do loteamento, Guarita da Rua Jerson Pompeu Pinheiro.

FIGURA 12.....página 88

Imagens do loteamento Rio Mar – área comum do loteamento.

FIGURA 13.....página 89

Mapa com a localização da área conflituosa no Bairro do Cosme Velho. Em destaque Rua Senador Pedro Velho.

FIGURA 14.....página 90

Imagens da rua Senador Pedro Velho.

FIGURA 15.....página 91

Imagens do sistema de segurança da Rua Senador Pedro Velho.

LISTA DE TABELAS

TABELA 01.....páginas 49 à 51

Localização e data dos processos judiciais conflituosos no Rio de Janeiro.

TABELA 02.....página 58

Natureza jurídica dos locais onde foram encontrados os conflitos judiciais no Rio de Janeiro segundo os Juizes de Desembargadores.

TABELA 03.....página 98

Posicionamento dos Juizes ao fim dos processos em Primeira instância e no Tribunal

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	15
CAPÍTULO 1.....	24
PRIVATIZAÇÃO JÁ: COMO E PORQUE A PRIVATIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS RESIDENCIAIS NO BRASIL SE TORNOU SINÔNIMO DE STATUS, ORDEM E SEGURANÇA.	
1.1 O PÚBLICO E O PRIVADO PELA OTICA DE HANNAH ARENDT.....	24
1.2 A PALAVRA PÚBLICA.....	31
1.2.1 O poder da mídia sobre a organização do espaço e do imaginário urbano.....	32
1.2.2 A sólida cooperação entre o capital imobiliário e mídia.....	35
1.2.3 A força do Poder Público local: a influência da política pública da cidade do Rio de Janeiro.....	37
1.2.4 O papel da sociedade civil na produção do espaço urbano.....	42
1.3 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	45
CAPÍTULO 2.....	47
O MAPEAMENTO DOS CONFLITOS EM TORNO DAS PRIVATIZAÇÕES DE RUAS RESIDENCIAIS.	
2.1 O OBJETO DAS AÇÕES JURÍDICAS E OS AGENTES ENVOLVIDOS.....	47
2.2 O MAPA DOS CONFLITOS JURÍDICOS.....	51
2.2.1 Área de Planejamento 2.....	52
2.2.2 Área de Planejamento 3.....	54
2.2.3 Área de Planejamento 4.....	55

2.2.4	Municípios Metropolitanos e demais municípios do Estado do Rio de Janeiro.....	57
2.3	A NATUREZA JURÍDICA DOS LOCAIS DAS AÇÕES CONFLITUOSAS	57
2.3.1	O loteamento, o condomínio e o loteamento fechado.....	59
2.4	O QUE É PÚBLICO E O QUE É PRIVADO NO RIO DE JANEIRO? UMA REFLEXÃO SOBRE AS CONSEQÜÊNCIAS DA CONFUSÃO INERENTE AOS CONCEITOS DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO FECHADO.....	63
	CAPÍTULO 3.....	67
	ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO: O DISCURSO DOS ENVOLVIDOS	
3.1	CASO A CASO.....	67
3.1.1	O Bairro: Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas – SOPRECAM.....	68
3.1.2	O Loteamento: Associação de Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco - AMJPVA; Associação de Moradores e Amigos de Interlagos de Itaúna - AMOITA; Associação de Moradores do Condomínio Rio Mar.....	75
3.1.2.1	Associação de Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco.....	76
3.1.2.2	Associação dos Moradores e Amigo de Interlagos de Itaúna e Associação de Moradores do Condomínio Rio Mar: duas associações separadas por muros.....	79
3.1.2.2.1	<i>Associação dos Moradores e Amigos de Interlagos de Itaúna.....</i>	81
3.1.2.2.2	<i>Associação dos Moradores do Condomínio Rio Mar.....</i>	84
3.1.3	A Rua: Associação de Moradores da Rua Senador Pedro Velho.....	88
3.2	CONCLUSÕES: O QUE QUER A SOCIEDADE CIVIL?.....	92
3.2.1	Considerações finais.....	96

3.3	O QUE DIZEM OS REPRESENTANTES DA ORDEM LEGITIMA?.....	97
3.3.1	Contra a cobrança das taxas mensais	98
3.3.2	A favor e parcialmente a favor da cobrança das taxas mensais	101
3.3.3	Considerações finais	103
	CONCLUSÃO	105
	REFERÊNCIAS	108
	APÊNDICE	113
	APÊNDICE A	
	Tabela Natureza Jurídica dos processos analisados.....	113
	APÊNDICE B	
	Análise dos processos recolhidos no site do Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.....	116
	ANEXO	160
	ANEXO A	
	Jornais distribuídos pelas associações de moradores e recolhidos durante as entrevistas in loco.....	160
	ANEXO B	
	Súmula 79.....	172

INTRODUÇÃO

Um número significativo de estudos sobre a privatização do espaço público nas cidades contemporâneas busca relacioná-la basicamente com dois fenômenos. O primeiro, de natureza estrutural, diz respeito ao ideário que está no bojo do poder hegemônico estatal, baseado nos princípios liberais. Este Estado possui seus princípios vinculados à visão de que para o bom desempenho de um país o mercado deve funcionar livremente, sem a sua intervenção direta. Logo, o Estado deve ter suas funções minimizadas, servindo apenas como base jurídica e educacional (CARNOY, 2005), passando a atribuir as demais aos agentes privados. Assim, *público*, por esta visão, é tudo aquilo relativo ao Estado, como por exemplo, edifícios, áreas, empresas, entre outros. Privatizar o *público* é transferir os bens e as atribuições destinadas ao Poder Público Estatal para uma instituição privada.

O segundo fenômeno refere-se ao medo e à sensação de insegurança. Medo da violência urbana, divulgada como um fenômeno ascendente nos últimos 30 anos, sobretudo em países periféricos como o Brasil; medo da instabilidade econômica que plaina também nestes últimos 30 anos e insegurança frente à ação do poder estatal para resolução de problemas como a miséria, o desemprego, a desigualdade social entre muitos outros que impedem o cidadão de possuir os direitos mais básicos e a viver com dignidade nas cidades.

No caso específico do Rio de Janeiro, a temática da violência urbana aparece como elemento chave na privatização dos espaços públicos. Esta violência urbana está atribuída, principalmente, à ineficiência e ausência do poder público e à imagem dos moradores das favelas como promotores desta violência. Com a crise econômica que o país começou a atravessar a partir de 1980, o crime, o tráfico, o trabalho informal e a prostituição foram os caminhos encontrados para que os que sofriam com as mazelas da década sobrevivessem na capital (CARVALHO, 1995). O Estado, neste momento, também passa a ser visto como responsável pela desordem da cidade marcada por violência devido à ausência (ou ineficiência) das políticas públicas que realizava (CARVALHO, 1995).

Neste sentido, os estudos que relacionam privatização com a temática do medo mostram que a intenção, nestes casos, é a busca por segurança física e também simbólica. A sensação de medo, exacerbada diante a incerteza de um mundo marcado pela instabilidade econômica e da violência urbana divulgada cotidianamente, invadiu o cenário citadino,

alimentando a idéia de que privatizar os serviços e os espaços públicos pode ser uma solução para os problemas sociais e para o alcance da segurança desejada na cidade no século XXI.

Hoje, segundo pesquisa realizada pelo IBOPE (BASTOS & SCHMIDT, 2006), 46% da população que vive nas capitais diz que já teve vontade de mudar de residência por causa da falta de segurança. Este número, que se deu em função do medo da violência urbana, tem impulsionado alguns cidadãos a tomar decisões como mudança de hábitos e modos de vida, mudança de um edifício no centro urbano para condomínios fechados (que se dizem mais seguros), fechamento de ruas publicas e contratação de segurança privada e utilização de blindagem em veículos.

O artigo *Gated Communities: a systematic review of the Research Evidence* (BLANDY; LISTER, 2003) demonstra estatisticamente esta correlação entre violência e a busca por segurança em diversas cidades do mundo. Nele, encontramos uma pesquisa realizada em São Paulo que mostra, através de entrevistas com alguns habitantes de condomínios fechados, que todos os moradores alegam ser a segurança o fator principal da mudança para empreendimentos deste porte. Seguido deste fator está a razão do condomínio fechado ser um tipo de habitação que pode simbolizar status e que, portanto, pode trazer prestígio social e diferenciação perante as outras classes.

Alguns autores que trabalham essa temática acreditam que a privatização está trazendo alterações nas percepções e concepções de *público* e *privado* em suas várias possibilidades e não apenas àquelas relacionadas à questão do Estado. Para Bauman (2003) este fenômeno está levando a criação do *gueto voluntário*, onde um grupo de cidadãos semelhantes se reúne a fim de criar uma “comunidade”. Desta maneira cria-se a homogeneidade dos de dentro e a heterogeneidade dos de fora, uma separação física e social que interfere na forma de sociabilidade.

Marc Augè (2004) considera que a privatização impulsiona a criação de não-lugares¹, onde se coloca em risco os fundamentos básicos da cidade moderna, entre eles a diversidade – característica que aponta como fundamental para a vida urbana. Já Oliver

¹ Marc Augè (2004) toma a noção de não-lugar como a chave para a compreensão daquilo que denomina de supermodernidade. O termo opõe-se a noção sociológica de lugar, desenvolvida pela noção etnológica, que se refere a cultura localizada no tempo e no espaço. A supermodernidade, para Augè, é caracterizada pela

Mongin (2003), por exemplo, acredita que este movimento está levando a criação da *après-ville*². Em seu artigo parece claro que esta é uma tendência assistida mundialmente.

No Brasil os estudos apontam no mesmo sentido. Muito se discute sobre a proliferação de condomínios fechados a partir dos anos 1980 e sobre o aumento da segurança privada no país. Entre estes estudos podemos destacar o de Teresa Caldeira (2000), onde a autora afirma que as cidades estão se fragmentando e se fechando dentro de muros. Através de sua pesquisa realizada em São Paulo, Caldeira mostra a emergência dos condomínios fechados para a elite, deixando claro que esta é uma forma de privatização dos espaços públicos que delega prejuízos para a vida urbana e para a prática de cidadania, além de trazer uma nova idéia do termo *público* para a cidade contemporânea brasileira.

Caldeira (2000) também alerta que no caso brasileiro as elites, principalmente, sempre utilizaram o princípio da privatização para se apropriar dos espaços citadinos, distinguindo-os e demarcando-os socialmente. Para a autora, a privatização é uma forma de distinção social intrínseca ao espaço urbano desde o início da vida em cidade, não sendo apenas característica deste momento histórico.

Esta constatação poderia nos levar a crer que a privatização não é uma prática nova. Todavia, podemos hoje considerá-la como um novo padrão e uma nova forma de utilização do espaço urbano. Atualmente, ela não só reforça fisicamente estas diferenças sociais no espaço urbano como transforma consideravelmente a qualidade do *espaço público* e redefine as práticas sociais, culturais, políticas e jurídicas na contemporaneidade.

O interesse deste trabalho não é perceber como, por que ou aonde a privatização vem ocorrendo na cidade do Rio de Janeiro. Consideramos que esta leitura já foi amplamente discutida e realizada por diversas correntes de análise, como apresentamos nestas primeiras linhas. O objetivo é identificar como o Estado, especialmente os poderes Legislativo e Judiciário, vem se posicionando em relação à prática da privatização de áreas

superabundância espacial e factual e pela individualização das referências. Aeroportos, shoppings e hotéis de redes multinacionais são alguns exemplos, pois são iguais por toda a parte.

² Para o autor a *après-ville* é a cidade do momento presente, o que significa dizer que não mais estamos vivendo em cidades, ou pelo menos não mais nas cidades com características existentes na polis grega ou mesmo na cidade moderna, onde a cidadania, o indivíduo político e os valores se corporificavam na urbanidade. Agora, segundo Mongin (2003), estamos entrando num mundo onde os territórios e os lugares não são mais os elementos principais da constituição do ambiente urbano, mas sim os fluxos e as redes, capazes de melhorarem a circulação das mercadorias, dos meios de comunicação, transportes e pessoas, garantindo maior produção entre os incluídos neste novo mundo e permitindo maior e mais rápido retorno econômico.

públicas residenciais na cidade do Rio de Janeiro. Esta leitura permitirá compreender como a privatização de áreas públicas é legitimada como prática legal de uso do solo urbano pelos poderes legislativo e judiciário e analogamente mostrar quais argumentos são utilizados por esses agentes a fim de institucionalizar a privatização.

A idéia para esta dissertação surgiu ao observar a cidade do Rio de Janeiro e seus habitantes. Ao caminhar pelas ruas da cidade podemos perceber a privatização dos espaços públicos nitidamente. O número de shoppings centers cresce, os condomínios fechados se multiplicam e ruas e praças públicas, na grande maioria dos bairros, são fechadas com cancelas ou outro aparato de segurança privada. A privatização me parecia um fenômeno crescente e socialmente aceito pelos cidadãos, até que tive conhecimento sobre uma ação judicial encaminhada por uma associação de moradores contra um morador que se recusava a pagar as taxas mensais referentes à segurança privada do local fechado pela própria associação já há alguns anos.

Este fato despertou minha atenção para o caso específico de ruas públicas privatizadas na cidade do Rio de Janeiro. Iniciei minha pesquisa junto ao Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, encontrando centenas de ações onde o conflito social entorno de ruas pública aparecia claramente.

Com isso, foi possível perceber que a privatização de áreas públicas produz, em muitos casos, conflitos³ entre os envolvidos e não consenso. Apesar dela realmente estar em ascensão e ocorrendo de diversas formas, conflitos não são casos raros nem isolados, ao contrário, eles estão presentes em diferentes áreas onde o fenômeno está sendo incorporado, sobretudo em áreas residenciais - sejam em ruas que recebem cancelas e guaritas em seu acesso ou em “condomínios fechados”.

Em outras palavras, estamos querendo expor que existem sim reivindicações por parte da sociedade que se manifesta contra o processo de privatização e a favor do espaço público, cuja segurança deve estar sob o controle do Estado. Como lembra Caldeira (2000), há ainda ambigüidade e desacordo nas práticas sociais das cidades. Alguns, de fato, lutam

³ Entendemos como conflito qualquer ação coletiva no espaço público, pacífica ou não, que teve divulgação pela mídia ou que gerou uma ação jurídica. O conflito, normalmente, aparece na forma de movimentos sociais organizados, manifestações públicas, abaixo-assinados, e inúmeras outras formas através da qual a cidade e a sociedade consigam expor suas indagações, questões e expressar aquilo que vêem como justo e digno para a vida urbana.

para permanecer em seus bairros tradicionais, bem como ressaltam o apelo ao “velho” estilo de vida oferecido pela cidade moderna.

Esta constatação me estimulou a tentar desvendar estes conflitos existentes no campo residencial das privatizações de áreas públicas na cidade do Rio de Janeiro, percebendo quais são as concepções de cidade que estão em disputa. Através desta análise estaremos fazendo a leitura das noções de *público* e *privado* que estão em disputa entre os cidadãos atualmente, podendo indicar aquelas que mais se destacam. Outra possibilidade permitida por esta análise, é a percepção de como o poder judicial no Rio de Janeiro está se posicionando em relação ao conflito e, desta forma, direcionado a formação da cidade.

Este caminho é importante exatamente por ampliar o universo de análise da temática e criar a possibilidade de levantar novas reflexões à comunidade acadêmica envolvida na tarefa de pensar a cidade e, possivelmente, elucidar alguns pontos que possam auxiliar decisões por parte da sociedade civil e do Estado. Acredita-se que insistir na questão é fundamental para auxiliar na percepção na cidade como um lugar de contradições e de diversidade. Como bem descreveu Grazia (2003), esta é uma forma de contribuir para o “(...) fortalecimento dos sujeitos, atores sociais e políticos (...)”, é a “(...) condição básica para a construção de uma nova ética urbana, contrária à concepção de cidade submetida à lógica do mercado que tem criado historicamente uma desigualdade crescente acompanhada de todas as formas de descriminalização” (p. 56).

Para desenvolver as questões apontadas, a dissertação foi estruturada em três capítulos, sendo o primeiro de ordem teórica e os outros dois, de ordem empírica.

O primeiro capítulo é desenvolvido, basicamente, a partir do raciocínio de Hannah Arendt (1958). Inicialmente, fazemos uma breve análise dos conceitos de *público* e *privado* desenvolvidos pela autora. Escolhemos Arendt, pois grande parte dos estudos que se dedicam ao tema da privatização se apóia na autora, o que demonstra sua relevância e coerência para compreensão da temática em debate. Esta leitura nos permitirá entender melhor o significado de “privatização do espaço público” e, posteriormente, compreender como hoje esses conceitos são interpretados pela sociedade no Rio de Janeiro.

Em seguida, busca-se desvendar brevemente o que levou ao crescimento da privatização como uma prática de apropriação e uso do solo urbano na cidade do Rio de Janeiro. Discutiremos os fenômenos apontados no início desta introdução (violência, medo

e busca por segurança) como causas para o desenvolvimento da privatização.

Percebemos que isoladamente estes fenômenos não são capazes de acionar a sociedade em busca da privatização. Todas as idéias e acontecimentos precisam ser lançados para a sociedade para que, em seguida, sejam interpretados e construídos socialmente. Este lançamento é feito através da *palavra pública* de determinados agentes sociais, evidenciando que a narrativa tem papel fundamental nas práticas sociais. O acontecimento real, quando divulgado para a sociedade através da *palavra pública*, estrutura e molda a percepção dos fatos, produzindo o imaginário urbano de cada cidadão. Este acontecimento formará uma *opinião pública* e ela circulará como uma verdade permanente, um mito. Um mito que opera no coração da subjetividade humana, em sua sensibilidade e fantasmas inconscientes (LEITE, 1998).

Por isso, foi necessário perceber quem eram estes agentes responsáveis pela *palavra pública* que vincula, mesmo que indiretamente, a privatização como sinônimo de ordem, segurança e status. Concluímos que a mídia, o incorporador imobiliário e o Poder Público Local possuem este papel. As falas e os discursos destes agentes contribuem para a formação e a construção de opiniões muitas vezes simplistas e estereotipadas capaz de antecederem as práticas sociais (DE CERTEAU, 1984), disponibilizando um novo cenário para elas.

Além destes três agentes, a ação da sociedade civil também é de extrema relevância, pois ela reproduz o discurso dos outros agentes no espaço urbano através de suas ações – ou ausência delas. Neste caso específico iremos tratar apenas da ação de um segmento da sociedade civil: as associações de moradores. Na pesquisa desenvolvida para a parte empírica da dissertação elas são o segmento em destaque e onde aparece o conflito, por isso de nosso interesse.

A partir do segundo capítulo entramos no chamado segmento empírico do trabalho, onde os primeiros resultados da pesquisa começam a ser expostos e interpretados. No primeiro momento, apresentamos os conflitos encontrados referentes à privatização de áreas públicas residenciais no Rio de Janeiro. Como dito, a análise permitirá perceber as diversas percepções de cidade que estão em debate atualmente.

Os conflitos que são colocados em análise na parte empírica da dissertação são aqueles referentes aos casos onde o poder judiciário é envolvido. Ou seja, estaremos nos

restringindo aos processos existentes no Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Neles há a indicação de que foram feitas reivindicações por parte da sociedade civil que vive em locais marcados pela privatização de ruas públicas. De um lado estão aqueles que julgam necessária a intervenção da esfera privada na cidade; de outro aqueles que consideram que é dever do poder público garantir os direitos básicos aos cidadãos; e, o poder judiciário, aparece como o mediador desses conflitos.

Estas ações jurídicas são processos recolhidos no site do Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro e representam apenas uma parte do extenso número de ações existente atualmente. Será esta parte que servirá de amostra para as conclusões finais⁴.

O primeiro passo foi separar cada uma dessas ações conflituosas recolhidas para amostra de acordo com a região que ocupam na cidade, segundo o Plano Diretor (áreas de planejamento e região administrativa que estão inseridas). Com este levantamento inicial foi possível construir um mapa dos conflitos jurídicos na cidade que auxilia na percepção de como estes se distribuem espacialmente. O mapa, igualmente, auxilia na percepção dos motivos principais que levaram cada morador de determinada Área de Planejamento na cidade recorrer à privatização como solução para os problemas urbanos e sociais de suas ruas e bairros.

Em seguida, foi estabelecida uma separação deste grupo da amostra seguindo a tipologia de cada um destes locais e o padrão de moradia (condomínio, loteamento ou rua pública). Esta metodologia, como ficará claro no item 2.3, foi capaz de esclarecer outros pontos fundamentais que não tinham sido colocados em questão quando se deu o início da pesquisa, auxiliando, sobretudo, na percepção da privatização de áreas públicas residenciais como nova forma de uso do solo urbano.

Percebemos, ao fazer a separação tipológica, seguindo a visão dos juizes, que as nomenclaturas para definição dos locais eram diferentes e as posições divergentes em alguns casos. Os termos “loteamento”, “condomínio fechado”, “loteamento fechado”, “condomínio atípico” e “condomínio de fato”, por exemplo, são empregados sem clareza.

⁴ A pesquisa no site do Tribunal é realizada através do serviço de busca disponibilizado pela instituição. Procuramos nos processos de primeira e segunda instância aqueles onde associações de moradores estavam envolvidas com a temática que pretendemos estudar. Os processos foram selecionados um a um, lidos e separados de acordo com o nosso interesse. O recorte temporal começou em 2002, quando o novo Código Civil foi implementado. Visitas ao Fórum foram necessárias apenas em alguns poucos casos onde os dados dos processos não estavam completos ou quando virtualmente eram insuficientes.

Este fato evidenciou que não havia, naquele momento, uma base legislativa satisfatória para tratar da questão, fato que norteou o desencadeamento de um outro conflito, este interno ao meio jurídico, que é imperceptível aos olhos do senso comum e que, até o momento, também era invisível para nós. Uma parte dos Juizes e Desembargadores se coloca ao lado da privatização e outra parte a considera ilegal, portanto não apóiam.

Este conflito interno, contudo, mostra-se tendencioso a um dos lados. Veremos ainda no capítulo dois quais são estes lados em função do posicionamento de cada juiz e qual deles se mostra hegemônico. Justamente neste momento conseguimos identificar a privatização surgindo como uma nova forma legal de regulação e uso do solo urbano, já que o conflito interno levou à criação de novas bases jurídicas para o julgamento dos casos e impulsionou a criação de uma nova lei para o parcelamento e uso do solo urbano.

Por fim, no terceiro capítulo, alguns processos conflituosos mais expressivos foram selecionados para uma análise mais minuciosa, onde os discursos dos moradores que não aceitam a privatização ou os custos dessa privatização e os discursos das associações que defendem a privatização foram focalizados. Visitas aos locais, entrevistas com os moradores envolvidos no conflito jurídico e levantamento fotográfico foram de extrema relevância neste momento. Utilizando este caminho conseguimos desvendar quais os anseios e reivindicações da parte da sociedade que se coloca contra a privatização dos seus locais de moradia: seria uma questão ideológica ou apenas de cunho econômico?

O discurso do Juiz, contra ou a favor, é colocado em destaque durante estas análises mais detalhadas. Como um mediador dos conflitos judiciais e um representante da ordem legítima de nossa sociedade, temos, através de sua sentença, um documento claro de quais princípios de justiça tem prevalecido e qual o papel do Estado na manutenção da ordem urbana. Como a cidadania, a liberdade e o direito à cidade, conceitos básicos da Constituição Federal Brasileira, são interpretados por estes juízes? Quem tem Direito ao espaço público? Como este Direito está sendo legitimado?

Sabemos que ter apenas as ações do Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro como principal fonte na parte empírica de nossa pesquisa carrega algumas limitações e alguns problemas que precisam ser pontuados. Em primeiro lugar, fica claro que dificilmente aparecerão ações (processos) de caráter popular. Na grande maioria dos casos quem aciona o poder judiciário, além de mais recursos financeiros, possui um grau mais

elevado de instrução e está mais propenso a possuir o conhecimento prévio de seus direitos como cidadão.

Na cidade do Rio de Janeiro este grupo de pessoas se concentra na Zona Sul da cidade, parte da Zona Oeste (Região Administrativa da Barra da Tijuca e parte da Região Administrativa de Jacarépaguá), e um grupo menor na Zona Norte. Esta característica ficará clara na apresentação do mapa dos conflitos a partir do item 2.2 desta dissertação.

Outro limite importante diz respeito à temporalidade, por se tratar de uma questão nova que começou a aparecer com mais frequência nos Tribunais a partir do ano de 2002 com o novo Código Civil⁵ e pelo fato de que quase em sua totalidade as ações demoram em torno de dois anos ou mais para obterem qualquer conclusão de um Juiz, o que impede de chegarmos, em todos os processos escolhidos, à sentença final.

Por fim não poderíamos deixar de citar o afastamento que a linguagem jurídica é capaz de proporcionar aos demais cidadãos. Este ponto não só dificulta o entendimento das leis como dificulta que outros campos de conhecimento penetrem com facilidade no meio jurídico.

A existência destes limites não invalida a escolha das ações do Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro como fonte principal de pesquisa, já que mesmo de forma seletiva essas ações são capazes de expressar com ênfase as questões que nesta dissertação desejamos alcançar.

⁵ Inobstante haver uma previsão na Constituição Federal de 1988 em seu artigo 5 como garantia de direito fundamental, somente a partir de 2002, com a edição do novo Código Civil, essa garantia foi amplamente estendida. O assunto passou a ser delineado no capítulo “das associações”, a partir do artigo 53 e seguintes de forma detalhada. Nesses capítulos são previstos os direitos, as obrigações, os requisitos para formação do estatuto, enfim, a estruturação completa para formação dessas associações, facilitando a constituição e o

1 PRIVATIZAÇÃO JÁ: COMO E PORQUE A PRIVATIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS RESIDENCIAS NO BRASIL SE TORNOU SINÔNIMO DE STATUS, ORDEM E SEGURANÇA.

1.1 O PÚBLICO E O PRIVADO PELA OTICA DE HANNAH ARENDT.

Em um trabalho que pretende investigar a privatização do espaço público, nada seria mais relevante do que fazer uma primeira análise baseada nos conceitos de *público* e *privado*⁶. Escolhemos Hannah Arendt (1958) como fonte principal para a apreensão destes dois conceitos devido a sua importância entre aqueles que pretendem estudar o tema, pela clareza na qual expressa suas opiniões e, especialmente, pelo fato da autora tratar dos dois conceitos em sua essência, estruturando-os independentemente das questões vinculadas ao Estado.

A obra de Arendt (1958) foi escrita a partir de sua experiência e sua interpretação de um fenômeno totalitário. Foi durante a Segunda Guerra Mundial, sob o terror do movimento nazista, que a autora formulou seus pensamentos sobre o dilema da convivência humana e delineou sua teoria sobre os conceitos de *público* e *privado*, *espaço público* e *espaço privado*, nosso maior interesse.

O termo *público*, para Arendt (1958), remete-se a dois aspectos. O primeiro deles está relacionado com a visibilidade e a aparência - no sentido de publicidade, de ver, ser visto, ouvir e ser ouvido. O segundo com aquilo que a autora chama de “mundo comum”. É o “mundo comum” que articula os indivíduos em torno daquilo que para eles se configura como interesses comuns e onde existe a experiência da pluralidade. Nas palavras de Arendt (1958):

Para nós, a aparência – aquilo que é visto e ouvido pelos outros e por nós

reconhecimento destas como um novo segmento da sociedade civil. Vale destacar que o Código Civil de 2002 também enfatiza que as associações devem ser formadas para fins não econômicos.

⁶ É importante ressaltar que existem inúmeras definições dos conceitos de público e privado. De acordo com Souza (2002), Habermas, na introdução de sua obra *Mudança estrutural da esfera pública*, por exemplo, enumera uma multiplicidade de acepções para o termo *público*. Mostra como, através do tempo essa palavra sofreu modificações a fim de abarcar novos papéis. Do *público* como “certos eventos ...acessíveis a qualquer um”(1984,p.13) ao *público* como algo relativo ao Estado (por ex. com edifícios públicos, ou área pública) são muitos os sentidos apontados. Ploeg (2007), por sua vez, atribui que o espaço público deve ser altruísta, ou seja, todos devem interagir dentro da sociedade de forma harmônica. Diante a teoria de Ploeg será apresentada de forma mais detalhada.

mesmos – constitui a realidade. Em comparação com a realidade que decorre do fato de que algo é visto e escutado, até mesmo as maiores forças da vida íntima – as paixões do coração, os pensamentos da mente, os deleites dos sentimentos – vivem uma espécie de vida incerta e obscura, a não ser que, e até que, sejam transformados, desprivatizados e desindividualizados, por assim dizer, de modo a tornar-se adequadas à aparição pública (p.59 – 60).

(...) a realidade da esfera pública conta com a presença simultânea de inúmeros aspectos e perspectivas nos quais o mundo comum se apresenta e para os quais nenhuma medida ou denominador comum pode jamais ser inventado. (...) Ser visto e ouvido pelos outros é importante pelo fato de que todos vêem e ouvem de ângulos diferentes. É este o significado da vida pública (...) (p.67).

Telles (2006) esclarece que, esse mundo comum tratado por Arendt “(...) não se refere a uma esfera cultural dada ou ao mundo da vida definido pela fenomenologia. Tampouco é um sistema de instituição, valores, regras e normas (...). Esse mundo comum é uma construção (...) que depende dessa forma específica de sociabilidade que só o espaço público pode instituir” (p. 42).

Logo, um *espaço público* deve ser o local do aparecimento, da visibilidade e o local onde se constrói um mundo comum entre os homens, ou seja, com assuntos comuns e de interesse de todos.

Além desses dois aspectos básicos embutidos dentro do conceito de *público*, Arendt (1958) coloca que o *espaço público* deve possuir uma característica peculiar que vai além da projeção de espaço do mundo comum e além de espaço da visibilidade. O que define o espaço como público para Arendt é o fato dele ser um espaço que só pode ser construído pela *ação* e pelo *discurso*. É através da palavra, acredita Arendt, que os homens se deixam ver e reconhecer na sua individualidade.

O privado, por outro lado, está vinculado com intimidade e, aos olhos de Arendt (1958), está relacionado ao significado de privação. Uma vida inteiramente privada significa ser destituído de coisas essenciais da vida como, por exemplo, “(...) da realidade

que advém do fato de ser visto e ouvido por outros, privado de uma relação objetiva (...), privado da possibilidade de realizar algo mais permanente que a própria vida” (p.68).

A figura utilizada por Hannah Arendt (1958) para ilustrar o conceito de *espaço privado* é a família, portanto a figura do lar. É na intimidade da vida em família que o indivíduo pode viver suas experiências mais subjetivas e pessoais; onde pode tratar de seus assuntos que não são adequados para ingressar em praça pública. É na intimidade da vida privada que o indivíduo pode proteger-se da publicidade e da luz da vida pública.

(...) os homens tornam-se seres inteiramente privados, isto é, privados de ver e ouvir os outros e privados de ser vistos e ouvidos por eles. São todos prisioneiros da subjetividade de sua própria existência singular, que continua a ser singular ainda que a mesma experiência seja multiplicada inúmeras vezes. O mundo comum acaba quando é visto somente sob um aspecto e só lhe permite uma perspectiva (p.67 - 68).

No entanto, é importante destacar que a discussão de Arendt (1958) não desqualifica nem estabelece o privado como uma esfera negativa. Ao contrário, a autora delimita as fronteiras entre o *público* e o *privado*, colocando cada qual em seu devido lugar. E esclarece que as duas esferas possibilitam duas formas distintas de existência social que devem ser complementares e bem delineadas, além de subsistir sob a forma de coexistência.

Como perceber a privatização do espaço público a partir do pensamento de Arendt (1958)? Telles (2006), ao fazer notas sobre o pensamento da autora, formulou essa leitura de forma pertinente e destacou três pontos básicos no exame da dissolução do espaço público Arendtiano.

O primeiro deles seria a perda do “mundo comum”. Se o espaço público é constituído pela interação entre os homens em um lugar comum e na experiência da pluralidade através da qual as opiniões são formadas e os julgamentos são feitos, a perda destas características significa a perda de um espaço comum entre os homens, portanto, da perda do espaço público. O segundo ponto diz respeito ao isolamento, ou seja, a perda do espaço público significa aqui a privação de um mundo comum e a vivência radicalmente privatizada. E, por fim, a perda do espaço público como um local ausente de ação e opinião, o que significa dizer, a perda da liberdade e a ausência de um lugar onde a palavra possa ser

dita e ouvida por todos.

Arendt (1958), por sua vez, considera que esta perda do espaço público começou a acontecer juntamente com o aparecimento do mundo moderno. A autora mostra que nesse momento as fronteiras entre o *público* e o *privado* se diluíram, isto é, os critérios de diferenciação entre aquilo que remete a cada um e aquilo que pertence ao mundo começam a se perder.

Com a sociedade de massas muitas transformações ocorreram no mundo. A industrialização passou a permitir que a produção ocorresse numa velocidade intensa e, paralelamente, a destruição dessas produções também passou a ocorrer na mesma intensidade, a fim de substituí-las por novos produtos. Esta característica, para Arendt (1958), já foi capaz de estabelecer uma grande diferença na sociedade quando comparada com o modo de produção anterior, pois as coisas começaram a deixar de serem percebidas como eternas. Algo que não merece se tornar eterno não é levado ao público.

Hannah Arendt (1958) também destaca que tudo que é levado ao público se torna “objeto⁷” de *admiração pública*. Com a modernidade, e principalmente a partir da industrialização, os produtos ganharam destaque, e o consumo despertou alguns sentimentos que antes não podiam ser experimentados em iguais proporções. Disse a autora: “a admiração pública também é algo a ser usado e consumido; e o status, como diríamos hoje, satisfaz outra: a admiração pública é consumida pela vaidade individual da mesma forma como o alimento é consumido pela fome”(p.66). E seguiu seu discurso concluindo:

Assim, o que importa não é que exista falta de admiração pública pela poesia e pela filosofia no mundo moderno, mas sim que esta admiração não constitui um espaço no qual as coisas são poupadas da destruição do tempo. A admiração pública, consumida diariamente em doses cada vez maiores, é, ao contrário, tão fútil que a recompensa monetária, uma das coisas mais fúteis que existem, pode torna-se mais objetiva e mais real (p.66).

Essa admiração pelo que o dinheiro pode comprar e por aquilo que é capaz de trazer

⁷ Objeto aqui é colocado não apenas no sentido de produtos e coisas materiais, mas também ações, assuntos, poesias, entre outros.

o status social é o que, para Arendt (1958), contribuiu para que no mundo moderno, as pessoas perdessem a necessidade de unir-se em um mundo comum.

Essa interpretação de Hannah Arendt (1958) permanece viva e bastante evidente nos dias atuais. Vera Batista (2003) faz uma leitura semelhante à de Arendt, contudo com foco na contemporaneidade. Para a autora, a entrada no período de hegemonia liberal a partir da década de 1980, juntamente com nossas raízes históricas e com o que ela chama de *projeto estético* são definitivas na construção do cenário urbano atual e, conseqüentemente, para a estrutura do espaço público contemporâneo.

Foi na década de 1980 que o Estado de Bem-Estar social perdeu a hegemonia para o Estado neoliberal, reestruturando pensamentos e políticas governamentais no Brasil. A partir deste período, Batista (2003) e outros autores, como Carvalho (1995), destacam que apesar da economia ter crescido em alguns países, sobretudo nos países centrais, a pobreza cresceu em proporções ainda maiores em todos eles. Dentro da estrutura das cidades este paradoxo não foi diferente. Áreas muito ricas ladeadas por grandes áreas de pobreza passaram a ser paisagens comuns.

Outro ponto que merece ser destacado, também na década de 1980, foi a conquista da Constituição Federal Brasileira. Carvalho (2005) explica que apesar de ter trazido institucionalmente a igualdade social e de direito para todos os cidadãos ela não foi capaz de proporcionar estas conquistas de fato. O Estado não possibilitou uma vida economicamente e socialmente digna para todos os cidadãos.

Logo, a década de 1980, apesar de posterior a um processo de grande crescimento econômico⁸ e da conquista da Constituição Federal, foi marcada por profundas crises. A inflação era altíssima, o índice de desemprego atingiu números consideravelmente altos e iniciamos um período de recessão econômica. Estes acontecimentos, ladeados pelo retraimento do Estado, nutriram a pobreza nas cidades brasileiras, que adquiriu grandes proporções no início do de 1990, e o crime violento, segundo mostra Vasconcelos e Costa (2005). Os autores destacam que a taxa de mortalidade por homicídio no Brasil saltou de 11,4 homicídios por 100 mil habitantes na década de 1980 para 26,7 em 2000, representando um aumento de 130%. No Rio de Janeiro esta taxa no ano de 2000 era de

⁸ Estamos nos referindo aqui á década de 1970, que ficou conhecida como período do milagre econômico. Nesta época o Brasil teve grande desenvolvimento econômico e industrial, o que trouxe esperanças de um futuro promissor para o país.

60,2 homicídios por 100 mil habitantes, uma entre as seis mais altas do Brasil.

Somado ao cenário de instabilidade econômica, crises, violência ascendente e desemprego, Batista (2003) chama atenção para outro fenômeno: o *projeto estético*. A autora explica que, em sua raiz, o termo remete-se à mobilidade social e econômica, ou seja, está vinculado com a possibilidade de descer a pirâmide social. Não ter condições econômicas de consumir o padrão de ordem, beleza e pureza divulgadas em determinado momento, significa pertencer à classe dos “novos estranhos⁹” da sociedade ou ser uma anomalia urbana. O *projeto estético* está diretamente relacionado com a admiração pelo que o dinheiro pode comprar e por aquilo que pode trazer o status social.

Como o mercado é bastante dinâmico e cria a cada minuto uma novidade, o ato de consumir cresce infinitamente. Ter o novo quer dizer estar diferente em meio à multidão da massa. Este ciclo, infinito, é necessário para mover o sistema capitalista, mas o que Vera Batista (2003) quer chamar atenção através dessa associação é exatamente o culto ao consumo que o capitalismo pode proporcionar e que Hannah Arendt (1958) também destacou em sua obra ao apontar os motivos pelos quais o espaço público estaria sendo dissolvido com a entrada da modernidade.

Batista (2003) continua sua análise mostrando que o culto ao consumo é capaz de moldar o imaginário dos cidadãos, pois se cria a idéia de que é preciso seguir os padrões estéticos impostos em determinado período para pertencer àquela ou esta camada da sociedade. Estar fora do círculo consumista é como estar fora do ideal de pureza e ordem de determinada época. A autora conclui que são os consumidores falhos os novos impuros, ou seja, os novos estranhos da cidade e “o caráter aterrorizante dos novos estranhos [por não possuírem condições econômicas de seguir este padrão imposto] faz com que eles se transformem no centro das preocupações com a organização” (BATISTA, 2003).

Este “novo estranho”, definido por Vera Batista (2003) como os consumidores falhos, pode ser refletido, atualmente, na figura dos moradores das favelas, principalmente. Muitas vezes eles são vistos como perigosos e criminosos simplesmente por estarem associados a esta imagem de estranheza descrita por Batista. Estranheza não apenas nas aparências, ou seja, nas estruturas físicas, nas roupas que vestem e na fisionomia que

⁹ Novos estranhos é um termo utilizado por Vera Batista (2006) que se refere ao grupo de cidadãos que não possuem poder de consumo e que estão à margem da sociedade. Normalmente eles são os moradores das favelas e de outros locais onde a população é menos favorecida economicamente.

possuem, mas, sobretudo pelo local onde vivem e pelas regras que compartilha para conseguirem sobreviver. As casas nos morros com os “gatos” para possibilitar a chegada da energia elétrica, o tráfico como atividade diária e até os vendedores ambulantes são alvos dos maus olhares por não estarem dentro do padrão considerado legítimo de ordem nas cidades brasileiras pela elite consumidora. São esses cidadãos que estão sendo colocados como uma ameaça à vida urbana no século XXI.

Esta idéia de que um grupo de cidadãos não faz parte da sociedade estabelece uma ruptura com a idéia de que todos devem construir um mundo comum. Este grupo, colocado como novos estranhos por Batista (2003), passa a ser estigmatizado e excluído das práticas sociais de outros grupos. Consequentemente, os grupos sociais deixam de fazer parte de um mesmo mundo comum e de viver a experiência da pluralidade.

Percepções como estas contribuem para o refinamento de modelos sociais excludentes e a exacerbação de barreiras físicas e simbólicas, como estamos vendo acontecer em nossas cidades, onde condomínios fechados, shoppings centers, praças e ruas fechadas se tornam paisagens comuns nas cidades brasileiras. A elite, que deseja ficar longe da realidade urbana e principalmente da ameaça que os novos estranhos da cidade podem proporcionar, utiliza, desta maneira, de meios físicos para proporcionar segurança e proteção.

Ploeg (2007), em seu artigo que trata sobre a perda do espaço público nas cidades norte-americanas, mostra que a elite sempre possuiu sua noção de ordem, deixando de fora tudo que foge do desejado. E escreveu que:

Quando interesses privados fornecem segurança ou criam regras para o espaço público, eles podem direta ou indiretamente excluir certos grupos ou tipos de pessoas. Classes médias e altas vêem a ordem, o conforto e a segurança (...) como fundamentais para o funcionamento apropriado do espaço público e tentam excluir aqueles grupos que não se enquadram em suas definições de ordem, conforto e segurança (PLOEG, 2007, p.03).

Ploeg (2007), assim como Arendt (1958), acredita que a convivência harmônica de todos em um mesmo espaço é característica fundamental para a construção do espaço público, pois ela auxilia na sociabilidade. A aceitação do diferente como parte de uma mesma sociedade, ou mundo comum, como definiria Arendt, implica na valorização do

diferente e mesmo desigual, contribuindo para aquilo que Ploeg chama de *espaço público altruísta*¹⁰.

Quando a valorização do diferente não é permitida, cria-se a privação de alguns grupos. Logo, alguns grupos são privados de freqüentarem determinados locais e, portanto, deixam de fazer parte do mundo comum Areditiano, deixam de ter a visibilidade perante todos e, sobretudo, deixam de ter ação e palavra.

1.2 A PALAVRA PÚBLICA.

Hannah Arendt (1958) não define em sua obra o termo *palavra pública*, apenas coloca a importância da narrativa e do discurso para a construção do espaço público. Para a autora é a narração que promove a transformação dos casos e das histórias em coisa pública, ou seja, a narração é capaz de desprivatizar e desindividualizar as experiências privadas, transformando-as em realidade. “Toda vez que falamos de coisas que só podem ser experimentadas na privacidade ou na intimidade”, descreveu Arendt, “trazemo-las uma esfera na qual assumirão uma espécie de realidade que, a despeito de sua intensidade, elas jamais poderiam ter tido antes” (p.60).

As palavras, quando colocadas ao público, constroem a realidade do mundo comum dos homens. Este mundo comum, formado pela narração, irá se tornar aparente e visível e, portanto, formará o espaço público. Sem a palavra, a construção do espaço público não seria possível pela visão de Arendt (1958).

Hoje, os assuntos que são narrados ao público variam intensa e rapidamente. Essa narrativa, como considera outros autores, auxilia não apenas na estruturação do espaço público contemporâneo, mas também o qualifica, classifica e aponta os indivíduos que vivem em nossa sociedade.

Teresa Caldeira (2000) é uma dessas autoras que se dedicou ao estudo da narrativa na contemporaneidade. Para a autora, a narrativa, em especial a narrativa associada ao tema da violência e do caos urbano, que ela denomina de “fala do crime”, contribui para a formulação dos esteriótipos dos possíveis rompedores e responsáveis pela desordem e pela

¹⁰ Para Ploeg (2007), espaço público altruísta é aquele onde um cidadão consegue perceber a existência de outro cidadão e levar em consideração seus anseios, problemas e necessidades, sabendo ouvir e tentando responder da melhor maneira possível às suas questões.

violência. É por esta razão que a narrativa auxilia na reconfiguração do território citadino. Através deste raciocínio, Caldeira afirma que a “fala do crime” elabora preconceitos, além de fazer a violência e o medo proliferarem ou, ainda, ela é capaz de fazer desenrolar outros processos sociais, como a legitimação da privatização como sinônimo de progresso.

Compartilhamos dos mesmos princípios de Teresa Caldeira (2000) que considera a narrativa, ou seja, a palavra pública, uma influência determinante para concretização das práticas excludentes dentro da realidade urbana. Quando combinados a palavra pública com um cenário de instabilidade e violência urbana ascendente os fenômenos parecerem ainda mais amplos e abrangentes do que realmente são.

Faz-se necessário, ainda, compreender por meio de quais artifícios os principais agentes que dispõem do poder da fala em nossa atualidade operam. Ou seja, como o espaço público na cidade do Rio de Janeiro está sendo narrado e, conseqüentemente, transformado em realidade.

Quatro agentes serão fundamentais neste momento. A mídia, o incorporador imobiliário, o poder público local são peças-chaves, por utilizarem a narrativa como prática direta a fim de expressarem suas atividades e, logicamente, conseguirem sobreviver na dinâmica capitalista. A sociedade civil, que neste caso irá englobar a associação de moradores de determinada rua ou condomínio e moradores que dizem não estar filiados à associação de seus locais de moradia, entra como o quarto agente a partir do momento em que absorve a verdade exposta por outros agentes e, posteriormente, formula sua própria opinião e a reproduz, seja através da própria narrativa ou através de ações.

1.2.1 O poder da mídia sobre a organização do espaço e do imaginário urbano.

A mídia é com certeza o grande coringa da fala. Após sua popularização, e mais recentemente com a expansão da internet, as notícias voam em frações de segundo. A televisão está em praticamente todos os lares; jornais, mesmo que nem todos tenham acesso, estão literalmente pendurados pelas ruas exibindo imagens e manchetes.

Os meios de comunicação trabalham seguindo a lógica do mercado, além de percorrerem objetivos políticos. A preocupação é vender seus produtos e legitimar os grupos de poder, governo e oposição. Sua repercussão é bem acentuada devida sua

popularização.

Com as notícias de violência divulgadas cotidianamente pela televisão, jornais, revistas, rádios, internet, entre outros, a percepção da cidade como um local perigoso tem atingido patamares alarmantes. O discurso destes agentes costuma ser radical de forma a colocar cada indivíduo tão perto do real que o impossibilita de pensar sobre o acontecimento. Perde-se a capacidade de refletir ou mesmo de fazer críticas frente à notícia divulgada, marcando uma ideologia que incapacita pensar diferente da que foi imposta.

De acordo com Gomes (2004) este é um problema de linguagem, pois ela não deve servir para descrever a realidade minuciosamente. A linguagem é um recurso que deve ser utilizado para sairmos do plano real. A mídia, através da repetição dos fatos e das imagens quase perfeitas e reais, duplica a realidade, construindo no senso comum a idéia de que a cidade é realmente um *locus* perigoso, o local da incerteza e do caos.

Caldeira (2000), assim como Gomes (2004), também compartilha desta opinião. Para ela as repetições das histórias e das notícias trágicas nos jornais e televisão só servem para reforçar as sensações de perigo, insegurança e perturbação dos cidadãos. A “fala do crime” alimenta um círculo em que o medo é trabalhado e reproduzido, e a violência combatida e ampliada. “É nesses intercâmbios verbais do dia-a-dia”, transcreve Caldeira, “que as opiniões são formadas e as percepções moldadas, isto é, a fala do crime não só é expressiva como também produtiva” (p.27).

São estes discursos e estas falas que ajudam a reproduzir neuroses que posteriormente vão criar necessidades antes inimagináveis e altamente dispensáveis. No caso específico que estamos tratando, onde há a exacerbação de notícias que envolvem catástrofes, assaltos, mortes cruéis e violentas, a indústria de equipamentos de segurança é alimentada consideravelmente, abrindo portas para um novo mercado promissor. O serviço de blindagem no Brasil é um exemplo. Ele cresceu em sete anos 1065% de acordo com a Associação Brasileira de Blindagem (Abrablim) devido à violência urbana. Já o número de seguranças particulares passou de 18 mil regulares e nove mil clandestinos na década de 1980 para 28 mil seguranças regulares e 84 mil clandestinos atualmente (BASTOS E SCHMIDT, 2006).

A reportagem de Bastos e Schmidt (2006) para o jornal O Globo pontua as principais mudanças de comportamento na vida do brasileiro em função da violência

urbana, outra enorme diferença perceptível. Entre elas é colocada em destaque uma professora que carrega diariamente uma bolsa na qual os assaltantes “podem levar”. Nela está um celular quebrado, uma carteira com alguns trocados, um guarda-chuva, um batom, alguns papéis e tickets. A bolsa original fica escondida sob o banco do carro, longe dos olhos dos criminosos e do perigo. Outras mudanças como bares fechados após as onze horas da noite e trinta minutos, crianças que deixam de brincar nas ruas e a intensificação das entregas em domicílio merecem nosso destaque.

O fundamental em notar é que essas atitudes não indicam qualquer ato por parte deste agente que vislumbre uma reivindicação ou um protesto sobre questões como o direito de ir e vir, o direito da propriedade pública sobre a privada e o próprio direito à cidade e à vida urbana. Ideais transcritos e debatidos, sobretudo, em nossa Constituição. Igualmente, também não demonstram qualquer tomada de posição em relação ao ideário do poder hegemônico que está no bojo do atual Estado, seja ela contra ou a favor. O que percebemos, por outro lado, são atitudes realizadas apenas com interesses econômicos que visam conquistar público e credibilidade financeira através de notícias sensacionalistas (na grande maioria das vezes).

É esta racionalidade que esconde debates mais questionadores dentro da sociedade civil em detrimento de interesses individuais de agentes mais poderosos.

Estes aparatos de segurança, estes condomínios fechados e a militarização da cidade fixada através deste artifício não devem desviar nossa atenção de sua mensagem principal que evoca o medo, a suspeita e a segregação. A “arquitetura da segurança” (CALDEIRA, 2006), que criam meios explícitos de manter afastados os indesejáveis, é independente do caso, colocada por estes atores como medida única e consensual para os habitantes como fuga da cidade. Esta solução, que parece ser seguida à risca, ao ser associada com “(...) a valorização do isolamento e do enclausuramento (...), está criando uma cidade na qual a separação vem para o primeiro plano e a qualidade do espaço público e dos encontros sociais que são neles possíveis já mudou consideravelmente” (CALDEIRA, p.297, 2006).

Sistematicamente, é através desse jogo cotidiano que a mídia também participa da construção social da violência e da contínua presença do medo e da ameaça inesperada. “Esse discurso histórico retorna à sociedade, interage na sociedade e produz na sociedade reações também históricas que num crescendo, num crescendo acusatorial, podem nos

conduzir (...) a demandas autoritárias de ordem (...)” (MISSE, p.21, 2006). Por estes caminhos a mídia consegue construir e aproveitar-se de cenários simplificados e fatos isolados de forma a generalizá-los e fazer a população crer que esses eventos são, efetivamente, um conjunto de fatos carregado de violência por toda a cidade.

A força deste ator contribui enormemente para a legitimação da privatização de áreas públicas no país como solução para proteção diante aos perigos que encontramos diariamente em nossas cidades e diante um Estado visto como omissivo e fraco para realizar suas obrigações legais. Esta posição, que coloca em destaque a esfera privada, em especial a segurança privada, lança um desafio que até então era de uso legítimo do Estado, apontado por Weber (1999) como característica fundamental do Estado Nação Moderno.

1.2.2 A sólida cooperação entre o capital imobiliário e a mídia

Através do marketing para o lançamento de seus novos empreendimentos o incorporador imobiliário molda, além de tendências para a habitação, a construção do imaginário cidadão. Com a utilização de *folders* distribuídos às janelas dos automóveis, propagandas na televisão e nos jornais, o mercado imobiliário reforça o consumo (de imóveis e modo de vida) e reorienta a estrutura física, simbólica e cultural de nossas cidades.

As empresas imobiliárias abraçam os argumentos de que a cidade estaria um caos, devido ao grande número de favelas e criminosos, e o Estado incapaz de realizar suas tarefas básicas. Utilizam a situação social e econômica do país como principal estratégia de marketing. A privatização e a militarização da cidade aparecem na fala destes agentes como um fator a mais para favorecer a exploração de áreas afastadas do centro urbano carioca já consolidado ou mesmo incorporar esta tendência nas partes mais tradicionais da cidade. São como “objetos” indispensáveis para manter a sua dinâmica capitalista constante.

Um artigo, do Jornal O Globo, aborda esta questão. Ele afirma que os condomínios fechados são hoje “(...) como cidades dentro de cidade. Os megaempreendimentos imobiliários viraram tendências em todo o mundo, mas, nas grandes metrópoles da América Latina, estão ganhando impulso por causa da violência urbana” (FIGUEIREDO, 2006). O mesmo acredita Rubem Vasconcelos, presidente da Patrimóvel Consultoria Imobiliária, em

entrevista para Luciana Casemiro (2006). Para Vasconcelos a idéia de ter locais concebidos desta maneira é o fato de que eles podem corrigir “(...) os erros que se encontram na cidade, principalmente no que diz respeito à segurança”.

Este ponto se torna bastante concreto se analisarmos outras duas reportagens do Jornal O Globo em 17 de setembro de 2006 e 01 de outubro de 2006: seis novos empreendimentos na Barra da Tijuca, sete em Jacarepaguá, dois em São Cristóvão, dois na Lapa e outros sete espalhados pela Zona Sul carioca (MARQUEIRO, 2006; ANSELMO, 2006). Em comum todos guardam características bem próximas no que diz respeito à segurança, exclusividade, lazer e natureza. São, em sua totalidade, condomínios fechados e trazem como mensagem em seus *folders* de venda frases que nos induzem a acreditar que o “inteligente é viver com segurança”.

O bairro da Barra da Tijuca, na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro, é o principal alvo dos empreendimentos que visam estes argumentos e, ao mesmo tempo, também é responsável pela grande maioria dos novos empreendimentos lançados na cidade. Em 2004 ela respondia por 69,3% das unidades lançadas na cidade (PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO). Como área de expansão para o setor imobiliário, bastaríamos analisar minuciosamente as campanhas publicitárias existentes ou mesmo circular pelo local observando os vários canteiros de obras. Não raro surgem novidades que em comum apresentam características que lhe conferem aspectos da privatização urbana.

São conjuntos de edifícios ou casas, que algumas vezes se distribuem como um condomínio em outras não, com todos os tipos de atividade em seu interior. Desde academias, bibliotecas, escolas e salões de beleza até praias, restaurantes e cinemas.

A expressividade dada ao mercado imobiliário na Barra da Tijuca pela mídia também é impressionante. Recentemente o Jornal O Globo dedicou um suplemento inteiro ao bairro, destacando-o como local do futuro (MEZZONATO, 2006). Foi apontado como o bairro que mais cresce na cidade, oferecendo maior número de atividades dedicadas ao lazer e com segurança. São ao todo cerca de 50 condomínios fechados, cinco grandes shoppings centers, 25 centros de comércio de menor porte e 52 salas de cinemas. Com a finalidade de legitimar as razões que dão à região motivos para sorrir, o suplemento recolheu entrevistas e depoimentos de pessoas que vivem ou possuem negócios na Barra. Em destaque, eles mostram que apesar de ser um bairro novo e com uma nova cultura

urbana embutida, ele é capaz de carregar as características mais tradicionais da vida carioca, como a presença natureza exuberante e o mar como lazer principal. Em vigor, o depoimento dos principais empresários do setor imobiliário contribui no mesmo sentido, por fixar o caráter planejado da região, em detrimento do crescimento desordenado das outras partes da cidade, e apontar que através da expansão do bairro o mercado imobiliário tem conseguido se modernizar, ganhando destaque mundial como um setor de vanguarda no Brasil.

Estas atitudes podem induzir ao pensamento de que a privatização dos serviços está estreitamente relacionada com “ser moderno”. Falas como estas vão contra a tolerância e respeito aos direitos alheios, “elas contradizem o discurso e as iniciativas democráticas, exatamente os tipos de práticas que a sociedade brasileira estava tentando consolidar quando o crime tornou-se a fala da cidade” (CALDEIRA, 2000, p.40).

1.2.3 A força do Poder Público local: a influência da política pública da cidade do Rio de Janeiro.

A cidade do Rio de Janeiro possui um tipo de gestão que se apóia nos parâmetros teóricos destacados por Ribeiro (2007). Esta gestão é marcada pela combinação perversa de dois mecanismos, que não são específicos da gestão atual e sim vem sendo herdada ao longo da história da cidade. O primeiro o autor chama de *laissez-faire*, e é aquele pelo qual a cidade foi transformada em objeto de acumulação privada de riqueza. Ele permite a formação de uma aliança entre as classes dominantes em torno de projetos com interesses comuns.

Já o segundo é a política de tolerância total, onde estão presentes todas as formas de apropriação do solo urbano, e que permite que parte da população ocupe as encostas de forma ilegal. Para nós este segundo parâmetro também pode englobar a outra parte da população que configura e cria seus espaços de acordo com seus interesses e suas necessidades próprias.

Como ilustração do primeiro mecanismo, podemos citar a estreita relação entre o poder público local atual do Rio de Janeiro e o mercado imobiliário atuante na cidade. A gestão do atual Prefeito César Maia age como protetora deste ramo da construção civil

quando cria áreas de proteção ambiental ao lado de terrenos que posteriormente serão ocupados por edifícios de alto luxo ou quando permite, por exemplo, um aumento 34% da área total licenciável para construção no primeiro trimestre de 2007, em áreas concentradas na Zona Sul da cidade e na área da Barra da Tijuca, esta última, coincidentemente, o local aonde o mercado imobiliário vem atuando com mais força.

Agindo por estes meios o poder público local vai deixando o mercado atuar na organização do território, delimitando e apropriando cada espaço de acordo com seus interesses. Os locais são ocupados por mega empreendimentos que mais parecem uma fortaleza e carregam em seus conceitos os elementos necessários para a segurança de quem vive ali. O resultado é uma cidade onde a perversa proximidade física entre ricos e pobres se torna a cada momento mais evidente e discrepante sem que haja o convívio e a sociabilidade de fato entre grupos sociais.

O segundo mecanismo é o que aqui mais nos interessa; não pelo seu aspecto relacionado á formação de favelas pelas camadas populares, mas por um outro processo ilegal de ocupação do espaço urbano que vem reestruturando parte do espaço público da cidade do Rio de Janeiro.

Temos assistido o espaço público no Rio de Janeiro ser tomado pela privatização, inclusive para negócios. De acordo com Selma Schimidt (2007), em uma reportagem para o Jornal O Globo, uma praça gradeada na Lapa, centro do Rio de Janeiro, tem seus portões abertos e fechados pelo dono de um quiosque instalado no interior da praça. Este comerciante possui as chaves do portão e um de seus funcionários garante que há um acordo com a prefeitura local a fim de evitar que a praça se torne moradia de mendigos.

A mesma reportagem ainda denuncia ocupações ilegais em calçadas e em favelas, como na Rocinha. Uma praça nesta favela foi ocupada parcialmente por uma oficina de e um estacionamento. O dono da oficina diz que paga o aluguel pelo local ocupado ilegalmente, no valor de 130 reais por mês para poder funcionar.

Há ainda episódios distintos marcados pela apropriação de calçadas por bares, como no caso descrito onde a Pizzaria Guanabara da Lapa ocupa quase que integralmente a calçada com mesas; ou casos como o de um edifício em Copacabana que construiu um muro na calçada a fim de impedir o avanço das mesas e cadeiras de um bar que está ao seu lado.

A ocupação destes espaços públicos é ilegal e a intenção desta reportagem é alertar para este tipo de apropriação do solo urbano e divulgar um serviço novo disponibilizado pela Prefeitura do Rio de Janeiro intitulado de “CPI do Ilegal. E daí?”.

Embora aparentemente uma boa iniciativa da prefeitura para alertar os habitantes da cidade e fiscalizar o espaço público, verificamos algumas contradições nas atitudes tomadas por este poder local. Esta mesma prefeitura que visa preservar o espaço público da cidade por um lado é a mesma que aprova o fechamento de ruas residenciais e consagra loteamentos como condomínios potenciais. Este tipo de prática ainda recebe, em sua grande maioria, consentimento dos juízes do tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

A Juíza Rosalina Martins, ao proferir uma sentença em um dos processos analisados por nós a partir do segundo capítulo, fez um breve discurso sobre violência urbana e poder público no Rio de Janeiro. Em um momento considerou:

(...) tem-se verificado nesta cidade a extrema dificuldade de conter a violência; a população está amedrontada e, por isso, mobiliza-se em bairros e ruas em busca de proteção. Não é por outra razão que o Poder Público tolera o fechamento de logradouros pelas associações de moradores, que proliferam na cidade.

O discurso desta Juíza deixa entender que o Poder Público do Município está ciente da privatização de espaços públicos e, mais notório, esclarece que este mesmo Poder Público permite esta prática em razão da violência na cidade.

Na Barra da Tijuca temos outro exemplo. Uma rua que foi fechada com guarita possui uma grande placa dizendo que o pagamento do condomínio criado propicia a vigilância e a segurança 24horas, a limpeza das ruas e a representação junto aos órgãos públicos. Logo percebemos que está é uma parceria entre poder público e privado onde há conhecimento e aprovação do poder público local para que a rua tenha o seu acesso restrito, desde que eles se tornem responsáveis pelos serviços que deveriam ser de responsabilidade e monopólio do Estado.

Esta rua específica, na Barra da Tijuca, é hoje vista como um condomínio fechado quando legalmente se enquadra nos critérios de um loteamento. Ou seja, são lotes privados com vias públicas e praças onde a prefeitura é a responsável pelo serviço de manutenção e conservação. Com a parceria entre o poder público e privado o local foi privatizado, ao passo que deveria continuar possuindo suas atribuições públicas, independente da parceria.

Os loteamentos como este da Barra da Tijuca, denominados por alguns como

loteamentos fechados, ainda são atribuídos como locais públicos. Não temos uma lei específica que os consagre como uma forma de apropriação do espaço urbano distinta de qualquer outro tipo de loteamento aplicado na cidade¹¹. Atualmente a lei de Parcelamento do Solo está em discussão final na Câmara dos Deputados. Esta Lei completa o ciclo aberto pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade, incorporando diversos assuntos. Entre eles o tema dos loteamentos fechados é um dos que mais provoca embate. Há uma grande pressão para que esta Lei consagre os loteamentos fechados, como este da Barra da Tijuca, como uma modalidade legal de parcelamento do solo urbano.

Como ainda não foi concluída esta discussão, a utilização privada destes loteamentos continua sendo considerada ilegal e, como enfatizou José Carlos de Frei (2006), promotor de justiça em São Paulo, nenhuma prefeitura tem autonomia para permitir que um local público seja privatizado. Em alguns poucos casos esta alteração pode ser concedida, mas desde que ela venha trazer benefício para a coletividade, isto é, para a vida de todos os cidadãos na cidade.

Não poderíamos enquadrar este caso do loteamento privatizado na Barra da Tijuca como um local onde a coletividade tenha sido beneficiada. O loteamento teve o seu acesso restrito e apenas a vontade de um conjunto de moradores foi colocada em consideração. O que seria coletividade, então, para o poder público local da cidade do Rio de Janeiro? Qual a visão que este poder público possui para o território urbano?

Já em Copacabana também há um outro caso curioso e distinto do primeiro em que um conjunto de ruas que se comunicam recebeu cancelas, guaritas e segurança privada, também com a autorização da prefeitura local. Aqui, ao contrário do caso anterior, existe uma placa dizendo que o local é público e, como afirmou um de seus seguranças, ninguém está proibido de entrar em qualquer uma das ruas. A função das cancelas e dos homens uniformizados seria apenas intimidar a ação de possíveis assaltantes.

A questão que queremos destacar no momento é que este ato de intimidação almejado não atinge os assaltantes potencialmente, mas sim cidadãos de diversos níveis que evitam entrar no local, pois não querem ser afortunados com perguntas e nem terem a placa do carro anotada como forma de controle.

¹¹ No momento em que a dissertação se iniciou, nos primeiros meses de 2007 esta lei realmente não existia, o que temos atualmente é um projeto de lei que visa legalizar este tipo de ocupação do solo urbano.

Em geral a tomada das ruas tem ocorrido por questão de segurança. Os moradores acreditam que a política de segurança do atual governo municipal e estadual é fraca e que o controle do local pode ser uma saída para os problemas que eles têm enfrentado diariamente. Algumas outras vezes os moradores alegam o abandono do local onde residem pelo poder público local. Neste caso, os moradores se sentiram responsabilizados pela conservação e manutenção do local, contribuindo com os serviços de limpeza, segurança e até transporte.

Tivemos uma tradição histórica, que embora marcada por uma perversa distinção de classes sociais, sempre foi pautada na apropriação do espaço público¹². As leis, como a Ordem Régia, evocavam o uso público e os direitos de passagem nos logradouros no período da colonização, ainda que cruzassem áreas privadas. Ela também preservava o direito de implantação de utilidades públicas que pudessem servir para toda a população; garantindo o direito a todos às margens dos rios e ditavam normas de preservação (COUTO, 2003).

A marinha brasileira, da mesma forma, teve papel relevante ao garantir o uso público das áreas navegáveis da costa de nosso país. Tal feito permitiu a incorporação da importância deste elemento para a paisagem das cidades brasileiras à beira de rios, mares e lagos. O desenho urbano, tendo estes ideais como base, possibilitou-nos manter aberta visual e fisicamente as águas para desfrute da população, marcando uma tradição surpreendente.

O poder público local, ao compactuar com atitudes de valorização da esfera privada, além de colocar em risco parte de nossa vasta cultura urbana herdada ao longo dos séculos, legitima seus próprios serviços como ineficientes e, conseqüentemente, contribui para que a privatização dos espaços públicos, sobretudo os residenciais, se torne uma forma de apropriação do solo urbano e uma ilegalidade coletiva e “formal” para aqueles que visam buscar segurança e melhores serviços para seus locais de moradia.

O resultado consagra uma confusão entre o que é público e o que é privado dentro da cidade e nós temos, desta forma, a imbricação do bem comum com o interesse particular. Esta prática, que assola nossa sociedade e política, destrói a cidade como um

¹² De acordo com Couto (2003), a apropriação do espaço público brasileiro ocorreu de forma marcante, ainda que majoritariamente pelas elites e de forma a proteger os seus interesses.

bem coletivo e segrega e fragmenta mais enfaticamente a vida urbana no Rio de Janeiro.

1.2.4 O papel da sociedade civil na produção do espaço urbano.

Entender a influência da sociedade civil sobre as práticas urbanas é tarefa indispensável, sobretudo diante um tema que coloca em primeiro plano a figura das associações de moradores. Iremos, por isso, nos restringir neste momento a compreender o papel das associações de moradores, não nos estendendo a uma percepção global dos diversos segmentos que compõe a sociedade civil.

Associações de Moradores são entidades sem fins lucrativos que se formam com a intenção de enfrentar as carências de seu bairro ou rua e transformar a realidade social e urbana de onde vivem, isto é, lutam pelo alcance de um objetivo que considera comum a todos, lutam pelo “bem-comum”.

Como autoras – na grande maioria - dos processos destacados na parte empírica da dissertação, percebemos através da leitura dos mesmos, que parte dos assuntos e reivindicações colocadas em debate por estas associações tomavam grande proporção, atingindo o campo jurídico e muitas vezes ultrapassando os limites da lei para serem atingidos.

Compreendemos, através do recolhimento e da análise destes processos, que a ação de uma associação e a comunhão dos moradores se revela de grande importância política, pois mais que um simples vínculo pessoal entre cada um destes cidadãos, há por traz um engajamento social e político “(...) com capacidade de discutir, opinar, avaliar e deliberar, direta ou indiretamente, políticas públicas que incidem sobre a sociedade (...)” (SANTOS E SOUZA, p.02, 2007) e sobre a cidade onde vivem. Desta maneira, a atuação de uma associação de moradores acaba interferindo, inevitavelmente, na cidade e no urbano por inteiro.

É importante ressaltar que cada tipo de associação manifesta-se de maneira diferenciada, há uma pluralidade de associações envolvidas atualmente na tarefa de busca pelo “bem comum”. Santos e Souza (2007) mostram esta questão de maneira clara ao analisarem as associações de moradores de Belo Horizonte, e ressaltam que é preciso refletir sobre quais tipos de associativismo as associações podem gerar e assim contribuir

para a questão urbana.

A diferença entre o associativismo das associações de moradores estudadas nesta dissertação, a nosso ver, está justamente na interpretação do “bem-comum” por cada uma destas associações. Esta interpretação qualifica as ações tomadas pelas associações, a partir de duas concepções de bem-comum: busca por benefícios para toda cidade/sociedade, ou benefícios para um determinado grupo. Com isso, concluímos que não são apenas os interesses que variam de um local para o outro e de associação para associação; o discurso através do qual cada associação legitima seu poder é diferente. Iremos analisar justamente estes dois tipos de atuação e mostrar como cada um, ao seu modo, pode interferir na realidade urbana.

No primeiro grupo de associação estão aquelas que procuram a mídia ou outros meios de comunicação para expressar seus descontentamentos. Também aparecem aquelas associações que fazem manifestações em praça pública para reivindicarem seus direitos e apontar a deficiência dos locais onde vivem. Compreendemos que esta forma de expressão de poder compartilha dos ideais e princípios que Hannah Arendt (1958) delega sobre o significado do termo “público”. Para a autora, como apresentamos no início deste capítulo, a palavra “público” se remete a dois fenômenos. O primeiro, pela releitura de Maria Julieta Nunes de Souza (2002), possui o sentido de *publicidade* e o segundo possui o sentido de “o próprio mundo”.

O público como *publicidade* pode ser interpretado como “aquilo que é visto e ouvido pelos outros e por nós mesmos” (ARENDR, 2005, p.59). Pela segunda definição – “o próprio mundo”- é interpretada como a possibilidade de conformação de uma realidade comum. Neste sentido há a possibilidade de uma ação conjunta, pois “a presença de outros que vêem o que vemos e ouvem o que ouvimos, garante-nos a realidade do mundo e de nós mesmos (...)” (p.59).

Logo, quando uma associação de moradores decide fazer algum tipo de ação que vá alcançar todo o espaço da cidade e os cidadãos como um todo, significa dizer que esta associação interpreta sua necessidade como uma necessidade comum de todos na cidade, onde todos devem participar e contribuir para o alcance dos objetivos almejados. O assunto colocado em pauta pelos os membros deste grupo de associação de moradores adquire um caráter público, pois são transformados, desprivatizados e desindividualizados, passando a

fazer parte da realidade de todos os cidadãos.

No segundo tipo de associação, a ação se mostra em direção oposta à primeira. Ao serem formadas, essas associações usam sua força política para alcançar o “bem-comum” pelas próprias mãos sem que haja a divulgação e a abertura do assunto ou problema para a sociedade como um todo. Quando o bem-comum é alcançado ele também se restringe apenas a este grupo seletivo de moradores. Em outras palavras, o assunto colocado em debate é percebido como um assunto exclusivo dos membros da associação. Seguindo a linha de raciocínio de Hannah Arendt (1958) a característica aqui seria a privatização do debate, ou seja, a perda do sentido público como *publicidade* e como “o próprio mundo”.

Há ainda uma outra linha de raciocínio, do antropólogo Michel Misse (2006), que pontua para casos como estes questões distintas daquelas que apresentamos até o momento, mas que são fundamentais para entendermos este segundo tipo de associação.

Misse (2006) considera este segundo tipo de ação associativa como algo histórico e mostra que ela faz parte de um ciclo vicioso e contínuo onde a presença de outros agentes sociais é fundamental para que possa ocorrer. Esta interpretação pode ser extraída da seguinte passagem de seu artigo “Violência como sujeito Difuso”:

Esse discurso histórico retorna à sociedade, interage na sociedade e produz na sociedade reações também históricas que num crescendo, num crescendo acusatorial, podem nos conduzir e têm conduzido, muitas vezes, a demandas autoritárias de ordem (...) (p. 21).

O “discurso histórico” que o autor se refere no início de sua fala é o discurso realizado, para nós, pelos três agentes – mídia, incorporador imobiliário e poder público local - que mostramos nos últimos subitens deste capítulo. Eles são os agentes fundamentais para a construção desse ciclo vicioso de demandas autoritárias de ordem e segurança.

Dizer que o discurso destes três agentes reproduz na sociedade reações também históricas, significa compartilhar da opinião de que a sociedade absorve estes discursos, principalmente aqueles ligados à violência e a falta de honestidade e eficiência do poder público, reproduzindo-os no espaço social urbano.

Muitas dessas atitudes históricas produzidas e reproduzidas pela sociedade têm sido apontadas ao longo do trabalho, como o aumento do número de veículos blindados, o pânico de andar pelas ruas, bolsas com objetos falsos que o assaltante pode levar,

comercialização intensa de equipamentos e dispositivos voltados para segurança física pessoal, entre inúmeros outros. A ação deste segundo tipo de associação de moradores que estamos tratando, também se encaixa como uma atitude histórica, indo de encontro com o discurso da mídia, incorporador imobiliário e poder público e, ao mesmo tempo, direcionando uma nova prática para apropriação dos espaços públicos: a privatização de áreas públicas residenciais.

Esta atitude coloca a esfera privada em destaque e vai pouco a pouco remodelando as características do espaço público e do “termo público” na cidade do Rio de Janeiro. Ela, igualmente, contribui e reforça ainda mais o agravamento do atual quadro social carioca que traz violência, miséria e segregação como principais cicatrizes. Um quadro de violência física e também simbólica, que como ensina Bourdieu (2005) está fortemente enraizado e que reforça as formas hegemônicas de percepção e apreciação do mundo, por meio de categorias mentais e hierarquias que distinguem e discriminam o outro.

É este segundo tipo de associação destacado por nós que contribui para a legitimação da prática da privatização de espaços públicos na cidade do Rio de Janeiro. Privatização não apenas nos sentido de fechar os acessos das ruas publicas, fechar o espaço publico, mas por privatizar a palavra, tornando a ação contrária àquilo que Hannah Arendt (1958) apontou como termo “público”. Privatizar no sentido de não tornar “do mundo” os anseios, problemas, os benefícios e o próprio espaço público.

1.3 CONSIDERAÇÕES FINAIS.

A situação de insegurança no momento atual, a violência tratada como um produto pelos agentes midiáticos e pelos incorporadores imobiliários justapostos ao poder público do Município do Rio de Janeiro que incentiva práticas liberais no espaço público, levam os habitantes da cidade a crer que a militarização das cidades é uma solução para alcance da segurança e da estabilidade desejada. Esta opinião passa a circular como uma unanimidade que esvazia as possibilidade de debate e a ação de determinados grupos torna-se imperceptível. A privatização das áreas públicas passa a ser uma prática natural e a cada momento mais grupos de cidadão se reúnem a fim de criar ao seu redor um ambiente que responda as suas expectativas mais íntimas e reservadas dos estranhos da cidade.

Pelo pensamento de Hannah Arendt (1958), o qual utilizamos na construção deste capítulo e que estamos baseando os principais conceitos dessa dissertação, o espaço urbano que está sendo construído a partir da fala destes agentes não corresponde aos fundamentos colocados pela autora para um espaço público. Estes espaços destinados apenas a um grupo seleto de pessoas, com interesses comuns que não dialogam com os interesses de todos os outros cidadãos, deixam de construir o que a autora chama de mundo comum e a publicidade – ver e ser visto, ouvir e ser ouvido – deixa de existir.

Hoje, mais que em qualquer outro momento da história do Brasil, estes fatores reunidos estão trazendo novas tendências de tratamento e projeto para o espaço público que, claramente, cria um ambiente capaz de destruir a intersubjetividade humana e seus laços sociais e políticos. Eles têm direcionado a instauração de novas categorias analíticas, redefinindo a estrutura urbana, social, jurídica e espacial da cidade.

Desta forma se esquece que todos são responsáveis pelos caminhos que nossa sociedade percorre e, sobretudo pelos locais em que chegamos. Como lembrou Misse (2006) deixamos de realizar, nesse momento, a interação social, tão importante para vida em sociedade.

2 O MAPEAMENTO DOS CONFLITOS EM TORNO DAS PRIVATIZAÇÕES DE RUAS RESIDENCIAIS.

Este capítulo pretende fazer uma análise qualitativa de alguns elementos constitutivos dos conflitos em áreas públicas privatizadas em curso na cidade. Não pretendemos, neste momento, apresentar as amostras estatisticamente representativas desses conflitos.

Fizemos, neste capítulo, uma primeira divisão dos conflitos baseados na localização – segundo área de planejamento que estão inseridos na cidade. Esta divisão é importante, pois auxilia na percepção da demanda de cada local para a privatização das áreas públicas, além de indicar de forma mais clara o perfil social e econômico de cada envolvido.

Este capítulo também apresenta uma primeira análise jurídica dos processos, ou seja, procuramos perceber sobre quais argumentos os processos estavam sendo julgados – leis, súmulas e doutrinas. Esta análise se revelou fundamental, pois a partir dela deparamos com a falta de rigor nos termos utilizados pelos advogados, juizes e desembargadores nos julgamentos e detectamos que este conflito também se refletia no meio jurídico. Este conflito interno ao meio jurídico direcionou os caminhos da dissertação e tornando-se de extrema valia para a compreensão dos discursos nos capítulos subseqüentes.

O número de ações na justiça selecionadas como amostra para este capítulo não refletem, nem de perto, a dimensão do fenômeno da privatização dos espaços públicos. Tanto em áreas de classe média quanto, crescentemente, em áreas populares periféricas e até mesmo dentro de favelas, encontramos guaritas e segurança privada. As ações na justiça, nesse sentido, têm um forte viés de classe, na medida em que envolvem recursos para advogados e demais custos do processo, e conhecimentos prévios sobre leis e direito.

2.1 O OBJETO DAS AÇÕES JURÍDICAS E OS AGENTES ENVOLVIDOS.

O recolhimento das ações jurídicas foi realizado junto ao site do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro onde foram selecionados os processos em que havia um conflito jurídico entre uma associação de moradores e algum dos moradores da área que a

mesma atua. Na cidade do Rio de Janeiro, atualmente, a atuação de associações de moradores tem se dado em larga escala, em diferentes localizações. Os processos selecionados, contudo, são apenas aqueles que se encontram em áreas residenciais e onde a associação de moradores promoveu, de certa maneira, a privatização do local e dos serviços.

De acordo com o andamento da pesquisa, percebemos que na quase totalidade dos casos as associações de moradores prestam serviços referente á limpeza, conservação e segurança dos locais de sua atuação. As conseqüências para a realização desses serviços têm se apresentado através de taxas mensais aos moradores, bem como do fechamento das ruas e mediações em que estas associações de moradores atuam.

Os processos recolhidos apresentam o conflito social entre estes dois representantes da sociedade civil: de um lado está associação de moradores, que quer receber de todos os moradores o valor da taxa referente ao rateio das despesas com os serviços que viabiliza; e de outro o morador, que se recusa pagar esta taxa por diferentes motivos, seja por não participar da associação, por não querer contribuir com as despesas por serviços que já são realizados pelo poder público ou por ser contra o fechamento e a utilização de equipamentos de segurança privados nos locais que escolheram para viver.

Em todos os casos o processo jurídico - ou o conflito - se inicia pela falta de pagamento do morador á associação responsável por seu local de moradia. É a associação de moradores que entra com a ação em grande parte dos casos, mas em alguns poucos processos notamos o inverso.

Quase que a totalidade das ações, 57 entre as 62 recolhidas, já possuem a conclusão final do Juiz, já os outros cinco processos ainda estavam em andamento quando a dissertação estava sendo construída. Contudo, para a análise que vamos desenvolver neste capítulo o que nos interessa é a distribuição espacial dos conflitos selecionados. Através desse caminho, poderemos mostrar as características dos locais mais afetados, bem como a situação socioeconômica dos moradores e os motivos principais para que a privatização do local público acontecesse.

Não há como saber o número total exato de ações jurídicas relacionadas ao tema existe até o momento no Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, este número não consta no site. Fizemos um levantamento que engloba 62 processos em 46 locais distintos

pelo Estado do Rio de Janeiro. Abaixo segue uma tabela contendo estes processos e a Área de Planejamento (AP) correspondente em que aparecem.

Tabela 01 – Localização e data dos processos judiciais conflituosos no Rio de Janeiro.
Fonte: Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Elaborada pela autora.

	NOME ¹³	LOCALIZAÇÃO ¹⁴	1ª INSTÂNCIA ¹⁵	2ª INSTÂNCIA ¹⁶
01	Ass. Moradores da Rua Senador Pedro Velho	AP2	2006	2007
02	Ass. Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco	AP2	2006	Não possui
03	Ass. Moradores e Amigos da Rua Rego Lopes	AP2	2007	Não possui
04	Ass. Moradores da Rua Cardoso de Morais	AP3	2005 2005 2006 2006	Não possui 2007 2007 Não possui
05	Condomínio das Amendoeiras	AP3	1999	2005
06	Ass. Moradores do Novo Parque Anchieta	AP3	2004	Não possui
07	Ass. Moradores Rua Engenheiro Eduardo Parisot	AP3	2006	Não possui
08	Ass. Moradores das Américas	AP4	2005	2006
09	Ass. Proprietário e Moradores em Logradouros das Mansões	AP4	2005 2003 2002	2006 2004 2003
10	Ass. Proprietários e Moradores do Vale Caribu	AP4	2002 2003	2006 2006
11	Condomínio Lagoa Santa	AP4	2005 2006	2006 2007

¹³ Nome da associação de moradores envolvida no conflito. Este dado não significa que seja a associação de moradores a autora da ação, é apenas uma referência.

¹⁴ Localização do processo de acordo com as Áreas de Planejamento conforme Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro ou Município.

¹⁵ Dado que significa quando o processo foi iniciado, ou seja, ano de abertura do processo. É o processo em 1ª instância que receberá a sentença do Juiz de Direito.

¹⁶ A ação jurídica passa para 2ª instância quando alguma das partes da ação, autor ou réu, não se coloca de acordo com a decisão (sentença) tomada pelo Juiz durante a 1ª instância. Neste caso entra-se com uma segunda ação, desta vez no Tribunal, onde um grupo de Desembargadores que compõe a Câmara de Julgamento dá a sentença final. Como no caso da 1ª instância o número existente neste espaço, refere-se à data em que o processo foi para o Tribunal, ou seja, o ano de início desta etapa do processo.

			2006	2007
12	Ass. Moradores Terra Nossa (mandado de prisão ao Prefeito do Rio de Janeiro)	AP4		
13	Ass. dos Proprietários e Moradores do Bosque dos Esquilos	AP4	2005	2007
14	Greenwood Park	AP4	Não encontrado	2003
15	Ass. Moradores Interlagos de Itaúna	AP4	2003 2006 2006 2006	2006 2006 Não possui Não possui
16	Ass. Moradores Rio Mar 7	AP4	2003	2006
17	Ass. Moradores Rio Mar XV	AP4	2005	2006
18	Centro de Lazer Comunitário Pousadas do Engenho	AP4	2005	2006
19	Ass. Vivenda do Sol	AP4	2005	2006
20	Condomínio Quintas do Rio	AP4	2005	2006
21	Ass. dos Moradores do Paraíso	AP4	2005	2006
22	Condomínio Novo Leblon	AP4	2003	2006
23	Ass. Moradores de Barra Bonita	AP4	2004	2006
24	Ass. Moradores Ville Montaigne	AP4	2004	2006
25	Ass. Moradores Santa Lúcia	AP4	2005	2007
26	Ass. Moradores do Vale das Orquídeas	AP4	2005	2006
27	Ass. Moradores da Bela Floresta	AP4	2006 2006	2007 2006
28	Ass. Moradores Luar de Iguaba	AP4	2007	2007
29	Ass. dos Amigos Rua Ministro Lafayette Andrada	AP4	2004	2007
30	Ass. Moradores do Conjunto residencial Santa Marina	AP4	2004 2004 2004	2005 2006 2007
31	Sociedade dos Moradores de Santa Mônica Classic House.	AP4	2003	2005
32	Condomínio Vilarejo	AP4	2000	2003
33	Ass. Moradores do condomínio Maramar	AP4	Não encontrado	2003
34	Ass. Moradores Rio Mar XIII	AP4	2002	2007
35	Loteamento Vale das Vivendas	Niterói	2003	2004

			2003	Não possui
			2007	Não possui
36	Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Camboinhas	Niterói	2003	2006
37	Condomínio Vila Ângela	Nova Iguaçu	2005	2007
38	Ass. Moradores Village do Sol	Araruama	2000	2006
39	Sociedade Civil Garatuaia	Angra do Reis	Não encontrado	2006
40	Ass. Moradores Santa Luzia.	Volta Redonda	Não encontrado	2002
41	Condomínio de fato do loteamento Santa Margarida II	Cabo Frio	2005	2006
42	Condomínio Bosque do Pero	Cabo Frio	2002	2003
43	Sociedade Civil Orla 500	Não encontrada	2004	Não possui
44	Ass. Proprietários e Moradores do Vale Eldorado	Não encontrada	2001	2003
45	Ass. Moradores do Complexo Recanto residencial Bouganville II	Não encontrada	2005	2007
46	Ass. Moradores Jardim Pedra Bonita	Não encontrada	2005	Não possui

2.2 O MAPA DOS CONFLITOS JURÍDICOS.

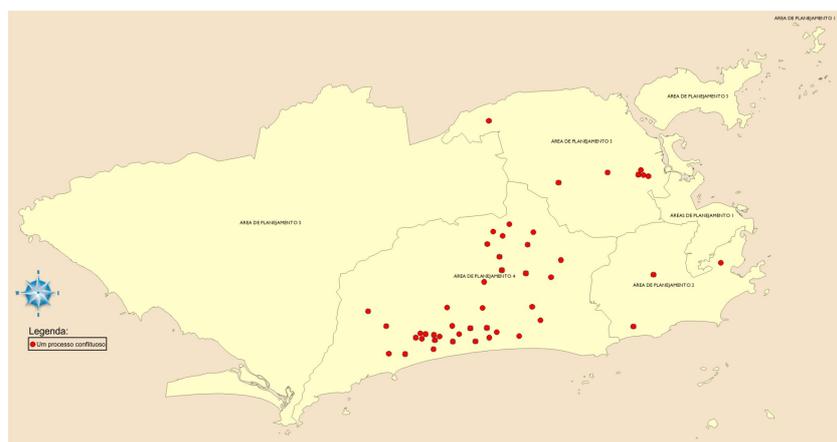


Figura 01: Mapa dos conflitos em torno da privatização das áreas públicas residências na cidade do Rio de Janeiro.

Fonte: Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Elaborado pela autora.

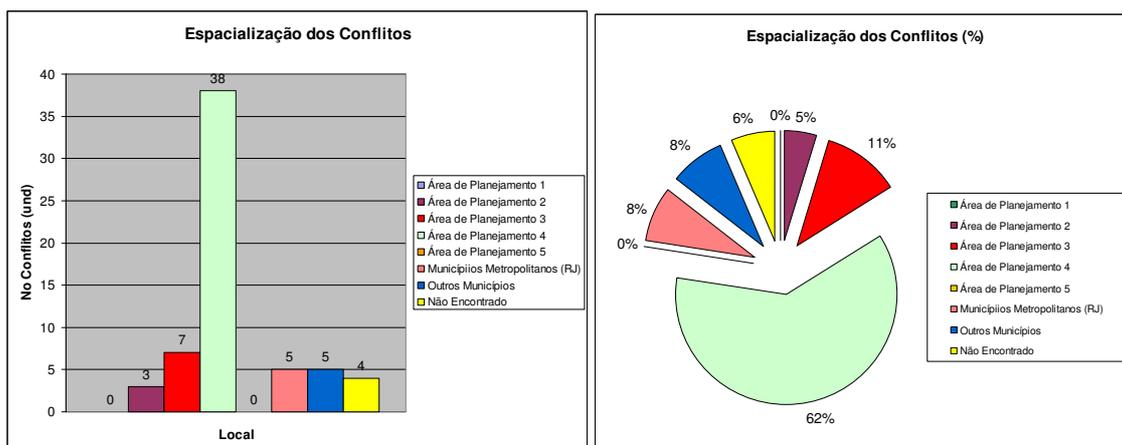


Figura 02: Distribuição espacial dos conflitos.

Fonte: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Elaborado pela autora.

Para a leitura do mapa acima, iremos examinar cada uma das Áreas de Planejamento onde foram encontrados os conflitos e mostrar quais os aspectos levantados pela associação para abrir a ação jurídica.

2.2.1 Área de Planejamento 2.

A Área de Planejamento 2, segundo o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, é compreendida por 25 bairros, subdivididos em seis Regiões Administrativas, e ocupa 8,2% do território da cidade. Esta região é caracterizada como uma estreita faixa onde “(...) se localiza a quase totalidade dos pontos turísticos que projetaram internacionalmente a cidade e até mesmo o país” (PREFEITURAMUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, p.14). Nela encontramos, por exemplo, a Lagoa Rodrigo de Freitas, o Jardim Botânico, o Jôquei Clube, o Maracanã, o Parque nacional da Tijuca e uma extensa orla.

A Área de Planejamento 2 estava classificada em 2000 como aquela que possuía o mais alto índice de desenvolvimento humano (IDH), dando destaque para os bairros que compreendem as Regiões Administrativas de Copacabana, Lagoa e Tijuca. Igualmente ali se concentra a maior renda da cidade.

Em nossa pesquisa encontramos nesta área apenas três ações conflituosas, mas isso não significa que a área abrigue poucos processos de apropriação privada dos espaços públicos. Há um número significativo de ruas que receberam cancelas e/ou segurança

privada na região¹⁷. Nos bairros de Botafogo, de Ipanema, de Copacabana, do Leblon e da Tijuca observamos claramente a existência de ruas públicas privatizadas. Recentemente uma cancela foi instalada na praia do Arpoador e seguranças particulares são vistos freqüentemente andando a noite pelas ruas Garcia d'Ávila e Aníbal de Mendonça junto as imediações da avenida Vieira Souto, bem como na Rua Nascimento Silva, próximo ao local com a saída da favela do Cantagalo. Já na Gávea, encontramos registro de oito ruas fechadas com cancelas.

O fato de existirem poucas ações jurídicas neste local indica que a maioria das ruas privatizados ou que recebem atuação de algum serviço privatizado promovido por associação de moradores na área de planejamento 2 são realizadas consensualmente. Mesmo quando um morador não está de acordo com o pagamento das taxas que irão acarretar os custos, ele não entra com ações judiciais, assim como as associações de moradores responsáveis pela contratação do serviço não querem tornar o pagamento obrigatório.

Em Copacabana, no mesmo conjunto de ruas que foram privatizadas e que citamos no item 1.4 desta dissertação, notamos este fato com clareza. Uma moradora afirmou que praticamente todos os moradores aderiram á taxa referente aos serviços de segurança que a associação realiza. Este fato, para a moradora, se dá devido ao baixo valor da taxa, “custa menos que uma pizza” (informação verbal). A moradora prosseguiu seu discurso constatando que no local residem juizes e que todos ali estão cientes de que obrigar algum morador a pagar as taxas cobradas pela associação seria ilegal. Entretanto, ela finaliza dizendo que os poucos que não pagam estão sendo beneficiados com os serviços sem arcar com as devidas despesas.

Dentro da área de planejamento 2 o principal motivo citado para a contratação de seguranças particulares e instalação de travas basculantes e guaritas é a segurança. A associação do bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco, no Leblon, cita o episódio da favela que se formava no Morro Dois Irmãos e no Cosme Velho, a proximidade da rua com a favela é também motivo de insegurança, segundo a associação de moradores do local. Além disso, a favela localizada ao lado da Rua Senador Pedro Velho, no Cosme

¹⁷ A Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro possui uma listagem onde todas as ruas públicas privatizadas podem ser encontradas.

Velho, foi o motivo para que um juiz entendesse que a moradora não poderia ser obrigada a pagar as taxas mensais cobradas pela associação de moradores. A vulnerabilidade de sua residência e os assaltos que a ré disse ter sofrido mesmo com a segurança colocada na rua fazem com que o imóvel seja desvalorizado e não o contrário como acontece com as demais residências do local.

2.2.2 Área de Planejamento 3.

Passamos á área de Planejamento 3, onde encontramos sete ações jurídicas. Esta área possui 80 bairros distribuídos em 13 Regiões Administrativas e corresponde a 16,6% do território municipal.

Esta área aparece atualmente identificada pelo Plano Diretor como em processo de mudanças devido ao uso industrial, expressivo no local, que vem sofrendo um forte esvaziamento. O resultado é o abandono de áreas extensas que acabam sendo “favelizadas”. A AP3 é a área com o maior número de grandes favelas no Rio de Janeiro, entre elas Jacarezinho, Maré, Complexo do Alemão e Vigário geral, o que nos indica que este seria o fato gerador do processo de privatização de logradouros e alguns serviços públicos na área.

Encontramos na Área de Planejamento 3 sete ações conflituosas, quatro delas dentro de uma mesma rua. O baixo número aqui, ao contrário do que acontece na Área de Planejamento 2, pode ser interpretado como reflexo do nível cultural e econômico dos cidadãos do local. Sabemos que, para que um cidadão entre na justiça, ele deve possuir, além de conhecimento prévio de seus direitos e deveres, certa condição financeira para arcar com os custos do processo. Isto se torna evidente durante a leitura dos processos onde quase todos os moradores alegam não ter condições de arcar com as mensalidades estipuladas pela associação e, por isso, pedem gratuidade no processo.

Os motivos apontados aqui para a privatização das áreas públicas também se relacionam com a questão da segurança e a presença de favelas nas imediações das ruas. Ao lado deste argumento aparece o descontentamento com os serviços prestados pelo poder público. Na Rua Cardoso de Morais, onde existem quatro processos abertos, houve inclusive um acordo com a Prefeitura Local, que permitiu as instalações dos portões para controlar o acesso, desde que os serviços de limpeza, manutenção da via, iluminação e

segurança passassem a ser de responsabilidades da associação. O presidente da associação, por sua vez, admitiu que este acordo não fez a menor diferença para eles, visto que a associação já vinha realizando estes serviços em virtude dos serviços públicos não serem satisfatórios e eficientes.

O descontentamento com os serviços prestados pelo poder público é uma característica da Área de Planejamento 3 que precisa ser destacada. Na Área de Planejamento 2 este argumento não foi utilizado por nenhuma associação. Ao contrário, percebemos que os serviços básicos, como coleta de lixo, serviço de água e esgoto e inclusive segurança¹⁸, sempre foram realizados e muitos continuam sendo realizados mesmo após a privatização das ruas.

2.2.3 Área de Planejamento 4.

Já a Área de Planejamento 4, onde encontramos a grande maioria das ação que pesquisamos, 38 no total, está subdividida em outras três regiões administrativas: Barra da Tijuca (que compreende oito bairros), Jacarepaguá (que compreende 10 bairros) e Cidade de Deus (um bairro). Juntamente com as Regiões Administrativas de Santa Cruz e Campo Grande (da AP5) ela é conhecida como a última fronteira da urbanização da cidade. Nela foram mantidos, durante muito tempo, os usos agrícolas ou as extensas propriedades sem uso, que foram se extinguindo com a pressão da urbanização e do capital imobiliário, a partir da década de 1970.

Em 1969 a região, em destaque a região administrativa da Barra da Tijuca, foi objeto de um plano de ocupação realizado por Lúcio Costa. O seu plano, apesar de ter reconhecido áreas de reservas ambientais importantes, trouxe grandes reflexos que não devem passar despercebidos. O modelo, baseado quase que integralmente nos princípios do urbanismo modernista, permitiu uma ocupação calcada na segregação de usos, na dependência com relação aos transportes individuais, em especial devido à carência de transporte de massa ainda hoje expressiva. Negou com vigor o tecido urbano tradicional,

¹⁸ A questão da segurança refere-se apenas á associação dos moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco. Apesar da associação dizer que a questão da insegurança era um problema em função dos bailes funks no Morro Dois Irmãos, existe uma cabine da Polícia Militar que mesmo após a privatização do local continua funcionando regularmente.

carregado de espaços destinados ao uso público, aos encontros casuais e às feiras.

Desde este período, ou seja, a partir de 1970, a ação do mercado imobiliário na região como um todo, sobretudo na região administrativa da Barra da Tijuca, é evidente, garantindo-lhe o título de Eldorado para a construção de novos empreendimentos, especialmente residenciais. O número de residentes, por exemplo, passou de 5.779 em 1970 para 174.353 em 2000, o que indica uma variação de 2.917% em 30 anos (PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO). Já quanto aos serviços, hoje eles são ao todo, de acordo com um suplemento do Jornal O Globo, cinco grandes shoppings centers, 25 centros de comércio de menor porte e 52 salas de cinemas (MEZZONATO, 2006).

Levando em consideração estas características, que serviram como base para o desenvolvimento desta área e que hoje impulsionam o seu crescimento, percebemos que na cidade do Rio de Janeiro este é o local onde os valores da privatização urbana são mais expressivos. A Barra da Tijuca, por exemplo, é vista como a “Miami brasileira”, tanto por sua estrutura urbana quanto pelo grande número de shoppings e espaços destinados ao consumo e o pequeno número de espaços públicos. O que nos impressiona é exatamente esta correlação: como um lugar que cresceu com a cultura da “privatização” das áreas públicas embutida pode possuir o maior número de conflitos frente à questão?

Esta evidência pode, a princípio, parecer um paradoxo, visto que, até então, considerávamos que os moradores deste local estavam ali justamente por suas características e pelo modo de vida que ele proporciona. Mas o alto número de processos é lógico e justificável, já que nesta área os loteamentos foram concebidos para serem fechados posteriormente a sua construção e quase todos os locais possuem estas características. O número de ações, apesar de alto, é apenas reflexo do grande número de novos loteamentos.

Ao contrário do que encontramos nas duas primeiras áreas de planejamento estudadas, o motivo para o fechamento das ruas não está apenas focada na questão da segurança. Aliás, não encontramos nenhum processo onde a proximidade com favelas fosse apontada como problema. O motivo aqui está quase sempre apoiado na omissão do Poder Público e na falta de serviços básicos e eficientes de direito do cidadão, a segurança aparece como um desses serviços, mas não é o foco principal das reivindicações. Nestes casos o fechamento da rua se dá para controle do espaço em que o serviço contratado pela

associação irá alcançar.

2.2.4 Municípios Metropolitanos e demais municípios do Estado do Rio de Janeiro.

Além de processos nas áreas dentro do limite da cidade do Rio de Janeiro, encontramos processos em outras cidades como em Niterói, Nova Iguaçu, Cabo frio, Angra dos Reis, Araruama e Volta Redonda. Este fato mostra que o tema é abrangente e acontece em diversas cidades e não apenas em grandes centros urbanos. Como nos outros casos, os motivos para o fechamento das ruas e loteamentos está focado na questão da busca pela segurança e pelo conforto dos habitantes, além de preencher as lacunas deixadas pelo Poder Público Local omissos.

Especialmente nos locais de veraneio, como Cabo Frio e Araruama, o fechamento das ruas passa a ser visto como necessário principalmente pela segurança. Como os proprietários das residências não moram no local, apenas as utilizam nos finais de semanas ou feriados, o fato de existir controle nos acessos e seguranças diariamente estabelece a idéia de que a casa estará segura contra a ação de assaltantes ou qualquer outro tipo de problema inesperado.

2.3 A NATUREZA JURÍDICA DOS LOCAIS DAS AÇÕES CONFLITUOSAS

Observando a tabela abaixo – tabela 02 - poderemos verificar que em quase totalidade dos casos o local onde a associação de moradores atua foi considerada um “condomínio atípico”, “de fato” ou “horizontal”, sendo que apenas poucos casos receberam nomenclatura de “loteamento” ou “condomínio” (as nomenclaturas existentes na legislação brasileira até o momento).

Estes diferentes termos encontrados nos processos para designar o tipo de ocupação do solo urbano nos locais conflituosos selecionados, não são respaldados pela legislação urbana brasileira. Atualmente, a legislação em vigor na Constituição Brasileira comporta apenas duas formas legais de uso e ocupação do solo urbano: ou condomínio – regido pela lei 4591/64 – ou a lei de Parcelamento e uso do solo urbano que caracteriza os loteamentos – lei 6766/64. Mais adiante iremos tratar de cada uma dessas leis detalhadamente.

Tabela 02- Natureza jurídica dos locais onde foram encontrados os conflitos judiciais no Rio de Janeiro¹⁹.

Fonte: Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Elaborada pela autora.

NATUREZA JURÍDICA DO LOCAL APONTADA PELO JUIZ²⁰	NÚMEROS DE CASOS²¹
Condomínio	05
Condomínio atípico	03
Condomínio horizontal	04
Condomínio de fato	15
Loteamento fechado	04
Loteamento	03
Não especificado	05
Irrelevante esta discussão	01
Outros	05
Processo arquivado	03

Independentemente da influência de cada uma destas nomenclaturas sob a decisão do Juiz, a pergunta que temos agora remete ao seguinte patamar: qual é a diferença entre condomínio atípico, condomínio horizontal, condomínio de fato, loteamento e loteamento fechado? Existe realmente essa diversidade de definições de categorias para o uso do solo urbano?

Como mencionado em algumas linhas acima, na legislação Brasileira em vigor até a data atual, há apenas dois tipos de categorias especificadas neste sentido: ou loteamento ou condomínio. Esta constatação fez com que tomássemos a decisão de pesquisar a fundo estes termos, tentando desvendar as possíveis razões para a utilização de tantos nomes diferentes.

Deparamos neste momento com um segundo conflito, este, por sua vez, interno ao poder Judiciário, que até então era imperceptível para nós.

Ainda que haja constitucionalmente apenas duas formas legais para apropriação do uso do solo urbano, os processos que envolviam um conflito entre as associações de moradores e os moradores contra a atuação da associação levantaram uma grande polêmica

¹⁹ Ver Apêndice A para informações detalhadas sobre a natureza jurídica em cada processo.

²⁰ Forma de ocupação e uso do solo urbano considerada pelo Juiz em cada um dos casos analisados.

²¹ Quantidade de processos conflituosos que receberam a nomenclatura correspondente.

que dividiu o poder judiciário em dois grandes grupos: o primeiro que considera que está sendo criada uma nova categoria para o uso do solo urbano, chamada de loteamento fechado ou condomínio atípico, e que deve ser legalizada; e o segundo grupo, que acredita ser um equívoco esta nova categoria. Para este grupo, na realidade, ainda existem apenas as duas categorias tradicionais – condomínio ou loteamento.

2.3.1 O loteamento, o condomínio e o loteamento fechado.

No primeiro grupo estão os juizes e desembargadores que seguem a corrente de pensamento de Hely Lopes Meirelles:

Loteamentos especiais estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para estes loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são denominados “loteamentos fechados”, “loteamentos integrados”, “loteamentos em condomínio”, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para prosperar. Todavia, impõe-se um regramaneto legal prévio para disciplinar os sistema vias internas (que, em tais casos, não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivos dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso (MEIRELLES apud FREI, 2006, p.06).

Esta passagem, citada em muitos processos analisados, enfatiza que estamos atravessando um momento em que novas formas de apropriação do solo estão aparecendo e por isso, devemos considerar a criação desta nova categoria. Esta nova categoria ainda não tinha um nome específico quando os processos foram julgados. A idéia de uma nova forma de apropriação do solo urbano ainda está em construção e cada autor e Juiz a denomina a sua maneira, contudo todos designam a mesma figura, ou seja, esta nova categoria de uso do solo urbano. Este é o motivo por termos encontrado nos processos tanta diversidade de nomenclaturas.

É preciso, contudo, fazer uma ressalva às palavras de Meirelles quando ele afirma que “loteamentos especiais” estão surgindo nos arredores das grandes cidades.

No caso do Rio de Janeiro estamos vendo que não ocorre exatamente desta maneira. Ruas tradicionais no centro urbano consolidado da cidade são fechadas por intermédio da associação de moradores e tratadas como um “loteamento fechado” ou mesmo um “condomínio atípico” pelos Juízes. Estes locais não são, em momento algum, novos loteamentos, mas sim loteamentos consolidados há bastante tempo que apenas por terem atuação de uma associação de moradores estão recebendo a concessão legal para fecharem seus acessos, restringir o uso de suas áreas comuns e, em alguns, obrigando os moradores ao pagamento de taxas mensais. As tabelas 01 e 02, presentes neste capítulo, enfatizam esta observação. Como exemplo concreto destacamos o loteamento onde foi criado o Condomínio das Amendoeiras (item 31 da tabela 1 e 2), que fica em Higienópolis, e o loteamento onde a Associação de Moradores da Rua Cardoso de Moraes (item 25 da tabela 1 e 2) atua, que fica em Bonsucesso. Ambos estão localizados em áreas consolidadas da cidade, na AP3, e foram considerados como condomínios pelos juízes que deram a sentença final.

Poderíamos, até certo ponto, fazer sim uma analogia entre as palavras de Meirelles (apud FREI, 2006) com o resultado obtido da tabela 01, onde a Área de Planejamento 4 da cidade do Rio de Janeiro aparece como a mais afetada pelo conflito. Acreditamos que justamente por ser uma nova área de expansão da cidade, onde novos loteamentos estão sendo implantados constantemente, este fato possa aparecer com mais força. A atuação das associações de moradores destes locais nasce, juntamente, com os loteamentos, como forma de cobrir a lacuna deixada pelo poder público local.

A Área de Planejamento 4, juntamente com a Área de Planejamento 5 (também área de expansão urbana) e áreas suburbanas da cidade localizadas sobretudo na Área de Planejamento 3, sofre mais rigorosamente em toda a sua extensão com a omissão do poder estatal. Como uma nova área de expansão urbana na cidade as conseqüências do processo perverso da ausência do poder local para as classes médias, altas e principalmente para os pobres, configuram um ambiente onde a segregação social aparece de forma mais nítida que em outras áreas do Rio de Janeiro. A falta de transporte público coletivo e a carência de áreas de lazer comunitárias são notórias. Ao lado dos grandes loteamentos de casas surgem favelas precárias formadas por cidadãos que vêm nesta nova área de expansão novas possibilidades de emprego e um local onde ainda há terra para se realizar o sonho da “casa

própria”.

Diante deste cenário, parte da classe média e alta utiliza seus próprios meios para suprir suas necessidades, pagando por serviços que obrigatoriamente deveria caber ao poder público municipal. Ainda que tenha sido observado um número expressivo de cidadãos no local que querem uma resposta do poder público e que parecem ser contra a apropriação privada de seus locais de moradia, o resultado final é a configuração difundida por uma nova ordem que comporta a privatização dos espaços públicos para construção da ordem social desejada.

Já para o segundo grupo de Juizes e Desembargadores, que ignoram a existência de uma nova categoria, podemos tomar as idéias do Promotor de Justiça José Carlos Frei (2006) como base. Para ele há apenas duas categorias para uso e apropriação do solo urbano. Independente das transformações sociais, políticas e culturais atravessadas no presente momento, não há de ser considerado o surgimento de uma nova categoria. O promotor explica que a utilização de termos, como, por exemplo, “loteamento fechado”, não espelha os predicados de uma forma de parcelamento do solo. Na concepção legal do loteamento os lotes são propriedades privadas e há a criação de espaços que devem ser destinados à área pública e de implantação do sistema viário.

Criar um loteamento, para Frei (2006) é sinônimo de ter áreas para uso comum do povo (arts. 4º, II e III; 9º, parag. 2, III e 22 da Lei 6766/79, c.c art. 66, I, Código Civil). A Lei 6766/79 conceitua o loteamento como sendo a “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou ampliação de vias existentes” (art. 2º, parag. 1, lei 6766/79).

Logo, lotear significa “fazer cidade” e, como afirma Roberto Barroso (2006), um loteamento, quando criado ou modificado, afeta a cidade como um todo e por isso deve ser compreendido como um local público de uso para toda a coletividade.

A nova realidade urbanística resultante da implantação de loteamento afeta à cidade como um todo, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária e toda a gama de serviços públicos de infra-estrutura da cidade:

Por sinal que, a transcender desses direitos subjetivos dos proprietários de unidades imobiliárias dos loteamentos, deve-se reconhecer, mesmo, a existência de um direito comunitário, de todo o povo, ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a cidade. O loteamento,

sob esta visão, não é patrimônio de um conjunto de pessoas, mas, sim, núcleo urbano de interesse comum de todos (BARROSO apud FREI, 2006, p.03).

Da mesma maneira um “loteamento fechado” também não dialoga com as características legais de um condomínio, destaca Frei (2006). O condomínio é regido pela Lei 4591/64 e se trata de uma forma de uso e ocupação do solo urbano completamente distinta de um loteamento. Em um condomínio não existem ruas, nem praças, nem áreas livres para uso comum do povo. Tudo que integra o condomínio é propriedade exclusiva dos condôminos, que não possuem qualquer obrigação de permitir a entrada de qualquer cidadão no local, bem como permitir o uso de sua área pelo Município.

Caio Mário da Silva Pereira (1994), autor da lei 4591/64, delineou em sua obra, *Condomínios e Incorporações*, as características singulares deste tipo de ocupação de solo urbano:

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, olhou para o assunto (art. 8º) e abraçou na sua disciplina esta modalidade especial de aproveitamento condominial do espaço. Estabeleceu regras específicas para o caso de se levantar mais de uma edificação em terreno aberto, ainda que não ocorra superposição de unidade. Em tais circunstâncias, em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilidade exclusiva, e bem assim a fração ideal sobre a totalidade do terreno e partes comuns, correspondente a cada unidade (art.8º, alínea a). (...).

Diversamente da propriedade individual típica, em que cada unidade se viculam apenas a quota do terreno e partes comuns, aqui existem uma unidade autônoma, uma parte de terreno edificado, uma parte de terreno reservada como de utilidade exclusiva para jardim ou quintal e ainda a fração ideal sobre o que constitui o condomínio. (...).

O princípio jurídico dominante é o mesmo do edifício urbano, guardada as peculiaridades especiais. Cada titular é dono de sua unidade e, como se lhe reserva um terreno à utilização exclusiva, pode cercá-lo ou fecha-lo, observando o tipo de tapume previsto na convenção. Pode aliená-lo como o terreno reservado. Mas não lhe assiste o direito de dissociar a sua unidade do conjunto condominial sem separá-la da fração ideal que lhe corresponde nesse conjunto. E muito menos apropriar-se das partes de uso comum (...) (p.70-72).

Logo, aos olhos de José Carlos Frei, permitir o “fechamento” de um loteamento significa atropelar a legislação civil e urbanística a fim de favorecer, na prática, “(...) a privatização do uso das áreas públicas dos loteamentos” (p. 01). Para o autor este tipo de

ocupação não configura uma nova ordem, nem mesmo uma nova forma de uso e apropriação do solo urbano, ela apenas embaralha as fronteiras e impede-nos distinguir o que é o espaço público e o que é o espaço privado dentro das cidades.

2.4 O QUE É PÚBLICO E O QUE É PRIVADO NO RIO DE JANEIRO? UMA REFLEXÃO SOBRE AS CONSEQÜÊNCIAS DO CONFLITO INTERNO AO PODER LEGISLATIVO.

O conflito no campo jurídico ainda é bastante evidente, basta observarmos o posicionamento dos juizes e as justificativas abordadas por cada um deles na sentença final. Ainda existem posições divergentes e doutrinas distintas sendo seguidas. Em 2004, a fim de tentar chegar a um consenso, um grupo de Desembargadores se reuniu na cidade de Armação de Búzios, no Estado do Rio de Janeiro, para discutir o assunto. Tendo como Desembargador Relator Sérgio Cavalieri Filho, as duas visões apresentadas acima foram colocadas em discussão e chegaram, finalmente, a uma conclusão.

Foi deste encontro que surgiu a súmula 79, onde ficou decidido, por maioria, que há realmente uma nova categoria para uso do solo urbano surgindo nas cidades brasileiras. A violência e a omissão do Poder Público apareceram na fala dos Desembargadores como pontos cruciais para o surgimento dessa nova categoria. Eles ainda alegaram que os serviços prestados pelas associações de moradores promovem a valorização dos imóveis do local, motivo pelos quais todos os moradores devem contribuir igualmente com as tarifas mensais. Apenas assim não será permitido o enriquecimento ilícito de determinados indivíduos.

A criação da Súmula 79, entretanto, não atingiu o seu objetivo. Mesmo após 2004, se analisarmos as sentenças finais, ainda aparecem sentenças que vão contra aos princípios estipulados no documento relatado.

A polêmica continua ativa, mas há um projeto de lei²², criado pelo Deputado Fernando Chucre, em fase de aprovação, que promete acabar com este conflito. Este projeto de lei pretende regularizar a situação dos loteamentos fechados a nível nacional e instaurar,

²² Projeto de Lei 20-2007. Disponível em http://www.camara.gov.br/sileg/Prop_Detalhe.asp?id=339981.

definitivamente, essa nova categoria para uso do solo urbano.

Esta Lei, de forma generalizada, trata do parcelamento do solo urbano e da regularização fundiária sustentável de áreas urbanas. Seu maior objetivo é substituir a lei do parcelamento do solo atual – Lei 6766 de 1979. Como fica claro ao longo dos capítulos, o idealizador desse projeto de lei acredita que a lei que está em vigor atualmente é defasada no que toca à Constituição Federal e a leis como o Estatuto da Cidade. Além disso, a lei 6766/79, para Chucre, conflita com a legislação ambiental e é omissa em aspectos tidos como relevantes, entre eles o tema dos condomínios urbanísticos, ou loteamentos fechados, nosso maior interesse na dissertação. Aos olhos de Chucre, o condomínio urbanístico é uma nova categoria que precisa ser instituída legalmente.

A nova Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano, no que toca a regularização dos condomínios urbanísticos²³, define as responsabilidades do empreendedor, do Poder Público e do futuro morador. E, entre os inúmeros artigos, o 144 merece nosso destaque. No terceiro parágrafo, fica definido que a lei também poderá regularizar os loteamentos que foram fechados anteriormente à concepção dessa lei:

O fechamento de perímetro de loteamento realizado sem embasamento em lei estadual ou municipal, até a data da entrada em vigor desta Lei, poderá ser regularizado pelo Poder Público municipal, observado o disposto no *caput* deste artigo, bem como as condições previstas nesta Lei para a regularização fundiária de interesse específico e as demais exigências legais (artigo 144, parágrafo 3).

No parágrafo 5 deste mesmo artigo aparecem outros pontos importantes:

I – a outorga de permissão ou autorização de uso das vias de circulação e outras áreas destinadas a uso público deverá ser renovada no mínimo a cada 5 (cinco) anos;

²³ No Projeto de Lei do Deputado Fernando Chucre esta nova categoria aparece denominada de condomínio urbanístico. Até o momento vimos que os Juizes e teóricos do Direito Administrativo vinham denominando esta nova categoria como loteamento fechado, condomínio de fato, condomínio atípico, entre outros. Vale enfatizar novamente que todas essas nomenclaturas se referem a esta nova categoria, ainda em definição, mas que a legislação pretende denominar de condomínio urbanístico.

II – o acesso ao perímetro fechado por não moradores poderá ser controlado, mas não impedido.

Vê-se que com a aprovação dessa nova lei de parcelamento do solo urbano estará sendo colocado um possível fim no debate frente à legitimidade ou não dos loteamentos fechados, ou condomínios urbanísticos ou condomínios atípicos, como são definidos no momento. O loteamento fechado não apenas será uma modalidade legal, ao lado do loteamento tradicional e do condomínio, como também todos os loteamentos fechados irregularmente poderão ser legalizados.

O debate em torno do tema, contudo, não chega ao fim. Muitas questões ainda podem ser lançadas. Um loteamento que for fechado continuará tendo ruas públicas, locais públicos e de uso comum do povo. Contudo, como fica evidente no parágrafo 5 artigo 144, que destacamos nas linhas acima, o acesso será controlado, o que inibi a entrada de alguns cidadãos. A lei também não indica que os moradores desses condomínios urbanísticos sejam obrigados a arcar com as taxas mensais cobradas pelas associações.

O importante em destacar agora é que os equipamentos urbanos destes loteamentos, na situação atual e ainda de forma mais enfática após a regulamentação da nova lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano, vão aos poucos deixando se ser destinados ao uso da coletividade para fazer parte do perímetro apenas daquele loteamento. Ou seja, começam a ser entendidos como equipamentos exclusivos de determinado grupo de cidadãos. Desta forma cremos que pouco a pouco o loteamento que foi fechado vai perdendo a idéia de mundo comum, de local da visibilidade e de local da palavra, que Hannah Arendt (1958) define como aspectos chaves para que o espaço seja considerado público.

O loteamento do item 08 de nossas tabelas 01 – Associação de Moradores do Condomínio Interlagos de Itaúna - fechado pela associação de moradores que atua no local, nos serve como um bom exemplo. O local é constituído apenas por casas, possui em seu interior uma área de lazer para crianças, um quiosque que tem a intenção de servir como ponto de encontro e até uma Igreja. Porém, em nenhuma das visitas que fizemos ao local observamos a utilização destes equipamentos. Equipamentos que deveriam ter acesso livre a todos os moradores da cidade do Rio de Janeiro, mas que acabaram voltados para um seletto grupo de moradores que sequer fazem o uso expressivo do local.

A área deste loteamento, que deveria ser destinada ao uso da coletividade, deixou de realizar suas atribuições públicas, mas também não atende à demanda que os moradores do local fazem dela, fazendo-nos afirmar que a sua função privada também não é sólida.

O resultado é a diluição das fronteiras, não ficando claro até aonde vai o público nestes “loteamentos fechados” e nem aonde começa o seu uso privado. Esta prática que permite o controle de um espaço, que a princípio tem caráter público, esvazia o espaço público, valoriza a esfera privada e vai, pouco a pouco, transformando a cultura urbana e a forma de viver dos cidadãos dentro da cidade.

3 ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO: O DISCURSO DOS ENVOLVIDOS.

3.1 CASO A CASO

O objetivo deste capítulo é compreender a fundo algumas obscuridades que apenas a leitura dos processos não é capaz de esclarecer, como por exemplo: a intenção dos moradores e da associação de moradores envolvidos no conflito, seria uma questão ideológica ou apenas de cunho econômico? A atitude da associação de “fazer com as próprias mãos” está realmente vinculada com o debate da violência e da insuficiência do poder estatal como até o presente momento foi compreendido?

Para encontrar respostas escolhemos seis entre os 46 locais apontados no segundo capítulo para realização de entrevistas com as associações de moradores e com aqueles moradores que se colocaram contra a associação de seus locais de moradia. São eles: Cambinhas, em Niterói; Condomínio Rio Mar e Condomínio Interlagos de Itaúna, ambos na Barra da Tijuca; Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco, no Leblon e Rua Senador Pedro Velho, no Cosme Velho.

A escolha destes locais obedece a dois critérios fundamentais: localização na cidade e escala. Tentamos realizar entrevistas em cada um dos diferentes locais destacados em nossa análise durante o capítulo 2. Isto é, escolhemos duas associações na Área de Planejamento 2, mas especificamente na Zona Sul da cidade; outras duas associações com atuação na Área de Planejamento 4 – Barra da Tijuca e uma última com atuação na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, na cidade de Niterói, que apesar de fora da capital é de caráter fundamental nesta análise²⁴.

O segundo critério, escala, aparece como elemento chave, pois nos mostra como a privatização de áreas públicas está atingindo diferentes áreas da metrópole, com tamanhos e números de habitantes distintos. Assim, além de representantes de cada área da cidade e um da região metropolitana, consideramos necessária a seleção de locais onde esta diferença de escala pudesse ser observada. Escolhemos o bairro da Cambinhas, em Niterói, onde há uma associação de moradores promovendo a privatização do local e dos serviços; três loteamentos – Associação de Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e

Pernambuco, no Leblon; Associação de Moradores e Amigos de Interlagos de Itaúna e; Associação de Moradores do Condomínio Rio Mar, na Barra da Tijuca, ou seja, um conjunto de ruas; e locais como a Rua Senador Pedro Velho onde apenas uma única rua recebe a interferência da ação de associações de moradores. Em todos eles, independente de sua escala, iremos observar que a atuação e a busca da associação são as mesmas, variando apenas a qualidade e a quantidade dos serviços prestados.

Inicialmente iremos descrever cada um desses locais visitados, contar como surgiu e por que surgiu a associação de moradores, destacando os principais argumentos pontuados durante as entrevistas. Em seguida passaremos para a análise onde ressaltaremos as primeiras conclusões referentes à posição dos lados envolvidos no conflito.

A primeira ressalva que precisa ser feita é sobre a realização de entrevistas com os moradores em conflito com a associação. Em nenhum local pesquisado a realização de entrevista com estes agentes foi possível, na medida em que nenhum se colocou a disposição para responder nossas perguntas, nem tão pouco deram uma justificativa. cremos que por envolver uma questão jurídica e processos que em alguns casos não foram concluídos e onde estão sendo processados, houve certo receio e medo de expor as verdadeiras opiniões.

Por fim, também iremos destacar a posição do poder legislativo e igualmente finalizar com uma análise frente à posição destes segmentos da sociedade que representam o poder legislativo e a ordem brasileira.

3.1.1 O Bairro: Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas - SOPRECAM²⁵.

Camboinhas é um bairro da cidade de Niterói, localizado às margens da Lagoa de Itaipu e em contato com o Oceano Atlântico, limitando-se também com Piratininga e

²⁴ Apenas a área de planejamento 3 não foi analisada, pois tivemos dificuldades de encontrar os locais específicos dentro dos bairros destacados nos processos judiciais.

²⁵ Entrevista realizada em 12 de Dezembro de 2007 na Sede Administrativa da Associação com a presença do Presidente da Associação, Sr. Stuessel Amora, e com o Presidente das Relações Públicas, Sr. Nelson Orlando Filho.

Itaipu²⁶. No final da década de 1970 foi planejado por uma construtora, a Veplan, que acabou falindo antes da conclusão da obra do local. O resultado foi o abandono da área por inteiro. De acordo com o Sr. Stuessel, Presidente da Associação de Moradores há 11 anos, este fato fez com que os moradores se juntassem e fizessem um mutirão, visando a implementação dos serviços de limpeza, água e esgoto, além de preservação da restinga local. Foi então, em 1988, que surgiu a Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas. “No início a mobilização foi complicada, apenas 23 moradores compareceram na primeira reunião e contribuíram”, afirmou Sr. Stuessel (informação verbal). Hoje a Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica tem a colaboração de quase todos os moradores e Stuessel acredita que o trabalho realizado pela associação estimula outros locais a se organizarem também: “governo tem obrigação, mas a sociedade também deve colaborar”.

Cambinhas é um bairro de classe média alta, residencial e uni familiar, características que lhe conferem peculiaridades interessantes. O comércio local está restrito aos quiosques na orla marítima, que atendem, sobretudo, aos veranistas que freqüentam a praia, e um pequeno shopping com comércio e serviço localizado na entrada do bairro. Com exceção do posto policial, não existem equipamentos públicos para a prestação de serviços no bairro²⁷. Diferentemente dos outros locais visitados, o bairro onde a associação faz seu trabalho possui livre acesso para todos, moradores ou não. Entretanto a interferência do Poder Público Local não é desejada, nem vista com bons olhos. Stuessel, em seu discurso, afirmou ter medo da atuação do governo, pois este sempre que decide intervir no bairro, acaba atrapalhando ou prejudicando. Hoje este medo está envolto pela possibilidade da verticalização do bairro, uma proposta da Prefeitura Municipal de Niterói que o presidente da Associação definiu como uma atitude indesejada pelos moradores. Para ele, a Prefeitura deseja permitir a construção de edifícios multifamiliares no local devido a grande valorização do bairro no momento. Esta valorização se dá, sobretudo pela localização privilegiada de Cambinhas, e de acordo com as informações disponíveis no site da instituição, pelo trabalho da SOPRECAM que proporciona benefícios para o bairro e maior qualidade de vida para seus moradores. Entre estes benefícios a segurança tem grande

²⁶ Informação disponível em <http://www.soprecam.com.br/historico.asp>, site da Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas – SOPRECAM.

²⁷ Informação disponível em <http://www.soprecam.com.br>.

destaque, mas há ainda serviços como a horta comunitária, o “lixo-verde”, e a Sede Social onde é possível a prática de diversas atividades esportivas e comemorativas.

Figura 03: Mapa com a Localização do Bairro de Camboinhas na cidade de Niterói com a ampliação do local em destaque.

Fonte: Arquivo pessoal da autora.



A orla de Camboinhas possui uma característica peculiar. Nela apenas os pedestres circulam livremente. Não há vias para carros, apenas um grande calçadão onde os pedestres podem praticar esportes, desfrutar o mar e os poucos quiosques distribuídos pela sua extensão. É também na orla que encontramos os poucos edifícios multifamiliares do bairro. Apesar do presidente da associação se manifestar contra ao processo de verticalização, a orla possui prédios com amplas varandas de no máximo três pavimentos. A praia é bastante visitada aos finais de semana por moradores da Região Metropolitana. Contudo, durante a semana, apenas os moradores local costumam freqüenta-la.

Figura 04: Imagens do bairro de Camboinhas.

Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Sede Administrativa da SOPRECAM.



Rua interna do bairro.



Camboinhas Mall: pequeno shopping localizado no acesso do bairro.



Rua interna do bairro.



Equipamentos para prática de esportes na orla de Camboinhas – disponibilizados pela Associação de Moradores do bairro.



Orla de Camboinhas acesso apenas para pedestres – presença da Prefeitura Municipal

Atualmente, embora o acesso seja livre, Camboinhas possui travas basculantes em sua única entrada, mas que de acordo com o Presidente da Associação são apenas utilizadas em caso de emergência, ou seja, a cancela é acionada em casos de assaltos ou quando é preciso evitar a saída de algum bandido. “Como o bairro possui apenas uma entrada e uma saída, com o serviço atual de vigilância e com as travas basculantes é praticamente impossível um assaltante sair ileso do local” (informação verbal).

Figura 05: Imagens do bairro de Camboinhas.

Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Acesso de Camboinhas com travas basculantes.



Delegacia de Polícia de Camboinhas localizada na entrada do bairro.

Este serviço de vigilância funciona da seguinte forma, segundo nos informou Stuessel: algumas casas possuem o alarme ligado diretamente com a central de segurança privada do bairro. Qualquer problema em uma delas o sistema central é acionado e em caso de assalto a Polícia Militar é avisada imediatamente – há uma Delegacia de Polícia na saída do bairro – e a trava basculante é abaixada. O sistema de segurança do bairro é de última geração, as câmeras possuem alta definição e é possível ler as placas dos carros sem nenhum problema. Gravações são realizadas ao longo de todos os dias, sem exceção, e ficam todas arquivadas. Sr. Stuessel ainda lembra que dentro de Camboinhas existem 23 câmeras que funcionam perfeitamente, enquanto que em toda a cidade de Niterói são apenas 19 onde quatro funcionam.

Figura 06: A segurança na Orla de Camboinhas.

Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Sistema de Segurança na Orla de Camboinhas – serviço da Associação de Moradores.

A segurança, como uma preocupação, não foi a motivação inicial para a formação da associação de moradores, mas hoje é questão central. Sr. Stuessel acredita que nos últimos 10 anos a violência cresceu significativamente e o tema da segurança veio à tona. Durante a realização da entrevista este ponto foi inúmeras vezes destacado e o sistema de segurança privado da associação apontado como sinônimo de orgulho pela presidência, sobretudo por sua eficiência.

É necessário também fixar que, apesar do rigoroso esquema de segurança privada, foi ressaltada a presença da Polícia Militar na região que, aliás, de acordo com o Sr. Stuessel, é a única contribuição do Poder Público para o local ao lado do recolhimento do lixo. De qualquer forma esta contribuição é parcial, visto que o próprio Presidente da Associação destacou que o serviço de segurança pública é precário. Para minimizar este problema a associação vem dando apoio total à entidade. Recentemente reformou as instalações da Delegacia de Polícia de Camboinhas, adquiriu novos carros e sempre que necessário cede as gravações obtidas com o serviço de monitoramento e gravação realizados pela associação diariamente.

Figura 07: Acesso à praia de Camboinhas.

Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Acesso controlado – não é permitida a entrada de veículos.



Novas passagens para pedestres estão sendo abertas.

Para que um morador possa utilizar todos os recursos disponibilizados pela associação, desde o sistema de segurança até a Sede Social e a horta comunitária, é cobrada

uma taxa mensal no valor de R\$ 121,00. Nem todos os moradores contribuem. Sr. Stuessel e Sr. Nelson, Diretor de Relações Públicas, afirmaram que cerca de 25% dos moradores não pagam a taxa e que a Associação decidiu entrar na Justiça contra todos estes moradores. “Primeiro tentamos um acordo com os não pagantes, só depois de esgotados todos os recursos de convencimento que a associação entra na Justiça” (informação verbal). Para ambos o fato da Justiça reconhecer o não pagamento como “enriquecimento ilícito” é o mesmo que afirmar que a lei está de acordo com sua atuação e que o Poder Judiciário reconhece o valor dos serviços prestados.

No capítulo dois mostramos a existência de apenas um processo dentro do bairro de Cambinhas, mas este número é bem superior – mais de 20 casos - como ficou claro ao longo da entrevista. Há uma advogada especialmente contratada para este fim e o Presidente Stuessel Amora confirma que até hoje a Associação não perdeu nenhuma causa. Para a presidência da SOPRECAM, Cambinhas é, na verdade, um grande condomínio administrado pela associação de moradores e “não seria justo uns ganharem em cima de outros”.

Este ponto de vista colocado pelo Presidente da associação é bastante interessante. Sua fala destaca o local como um condomínio, mesmo quando na realidade estamos nos referindo a um bairro. Há aqui a apropriação de uma categoria de uso do solo urbano para um local que não se encaixa nos predicados da mesma. Mesmo no Projeto de Lei idealizado pelo Deputado Fernando Chucre, que mostramos no capítulo 2 – item 2.4 – o termo “condomínio” não caberia aqui. O que o Projeto de Lei prega é que as apropriações privadas dos espaços públicos em casos como este da Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas, sejam viabilizadas legalmente.

3.1.2 O Loteamento: Associação de Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco - AMJPVA²⁸; Associação de Moradores e Amigos de Interlagos de Itaúna - AMOITA²⁹; Associação de Moradores do Condomínio Rio Mar³⁰.

²⁸ Entrevista realizada no dia 23 de janeiro de 2008 na Sede Administrativa da Associação com a presença da Arquiteta da Associação, Dra. Paula Navarro, e com o Administrador, Sr. Rubens.

²⁹ Entrevista realizada em 10 de Dezembro de 2007 na residência da Presidente da Associação de Moradores, Sra. Ione, com a presença da mesma e de outros dois componentes da diretoria: Sr. Augusto e Sra. Marilene.

Paula Navarro, arquiteta da associação de moradores, esclarece que o principal motivo para a criação da Associação foi a tentativa de preservar as características do local. Segundo a arquiteta esta é uma Zona R1 pelo Plano Diretor da Cidade, onde apenas residências unifamiliares podem ser construídas e áreas comerciais não são permitidas. Em 1975 a Prefeitura do Rio de Janeiro queria realizar o corte das árvores do Parque, que está inserido no que hoje é considerado limite da associação. A intenção da Prefeitura era liberar a área do Parque para a especulação imobiliária. Os moradores não queriam que isto acontecesse, e resolveram se unir contra a Prefeitura. Anos mais tarde, na década de 1990, Eduardo Paes, deputado Estadual, fez um decreto e conseguiu impedir o desmatamento do Parque. “Sempre procuramos o diálogo” afirma Paula (informação verbal), e através desta atitude conseguiram enfrentar aquilo que foi apontado como o primeiro obstáculo.

Outro ponto apontado como crítico era a realização freqüente de bailes funks próximo ao local, que se intensificaram na década de 1990, e “pessoas estranhas” (informação verbal) circulavam diariamente pelas ruas. Houve ainda outro fato de destaque neste período: uma favela se formava no Morro Dois Irmãos. “Eram uns 54 barracos e tínhamos medo de que o número aumentasse” (informação verbal), disse Paula. Os moradores permaneceram unidos e junto à Prefeitura pediram a retirada dos barracos e a indenização de seus moradores. “Procuramos colaborar nos assuntos de interesse da cidade”, continuou Paula, “ver o crescimento de uma favela e não reivindicar é, sim, um problema” (informação verbal). A partir desses episódios ocorridos na década de 1970 a associação não mais se desfez e o número de contribuintes foi aumentando.

A preocupação seguinte passou a se voltar para a questão da segurança e conseqüentemente as primeiras guaritas foram instaladas e a primeira equipe de segurança privada foi contratada. Só em 1996, com o Decreto Municipal³¹ instituído por César Maia, Prefeito da cidade no momento, que as guaritas e travas basculantes dos acessos foram legalizadas. Paula Navarro contou que para que as guaritas fossem legalizadas junto ao órgão público era necessária a aprovação de ¾ dos moradores e isto ocorreu sem qualquer dificuldade. O local passou a ter apenas um acesso para entrada de veículos e duas saídas controladas, com isso o trânsito interno precisou ser alterado.

³¹ Decreto Municipal número 14.618 de 08 de março de 1996 que disciplina as normas construtivas que permitem a instalação, a título precário, de guaritas, travas basculantes ou similares em logradouros públicos.

Já em 2006 os moradores dos edifícios localizados perto do minhocão, no Alto Leblon, resolveram acordar com a instalação de uma quarta guarita, que além de controlar o acesso para as ruas sob domínio da associação de moradores do bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco também limita a livre entrada para este conjunto de edifícios no Alto Leblon.

O sistema de segurança privada é realmente rigoroso. Não se consegue entrar sem ser abordado, apesar da placa na entrada dizendo que o logradouro é público. Quando não se trata de um morador, após este ter sua entrada liberada, deve deixar seu nome registrado. Todos os seguranças, posicionados em cada rua, são equipados com rádio e fazem comunicação constante, além de existirem câmeras espalhadas por toda parte.

O curioso, porém, foi a presença de uma cabine da Polícia Militar no local. Paula Navarro esclareceu que nunca tiveram problemas com o Poder Público, os serviços básicos essenciais sempre foram realizados e a cabine da Polícia Militar é um desejo da própria associação. O fato de terem serviços privados surge como um complemento para os serviços públicos existentes: “o poder público não oferece o nível que a gente tem aqui. Temos 60 seguranças e seria impossível o Poder Público fazer isso. O Poder Público não dá conta e nós queríamos melhoria para o local” (informação verbal). Paula ao explicar o motivo pela contratação de serviços privados em um local que ainda possui serviços públicos finaliza seu discurso afirmando que “o local valorizou muito por causa da segurança” e acredita que este ponto, por si só, já é uma grande justificativa para continuar realizando os serviços extras.

A arquiteta fez questão de enfatizar que a associação tem total interesse nos assuntos urbanos desde o episódio da retirada dos barracos no Morro Dois Irmãos e diz que sempre participam de audiências ou assembleias onde o assunto em pauta reflete nas questões do bairro e suas imediações. “A associação se preocupa com a melhoria das condições de vida dos moradores. Queremos oferecer um local tranquilo e bem cuidado. Participamos das reuniões e mobilizações públicas” (informação verbal). Foi também por este motivo que se colocaram contra o desmatamento do parque e, mais tarde, adotaram a área do mesmo. A Prefeitura do Rio de Janeiro criou um projeto denominado Adote uma Área Verde e, em 1999, a Associação iniciou sua participação no projeto. O Parque é

cuidado diariamente, as plantas são catalogadas, equipamentos novos foram instalados e os moradores passaram a utilizá-lo com mais frequência, segundo as informações recebidas.

O valor do condomínio do local não pode ser informado por questões de segurança, mas, segundo um morador, ele está em torno de R\$1.500,00 atualmente, o valor mais alto entre todos os locais entrevistados. Mesmo com um valor acima da média encontrada por nós este é um dos locais que a atuação da associação possui maior grau de aceitação. Apenas 18 casas são contra o pagamento e todos os moradores destas casas foram processados. Paula informou que a decisão de entrar com um processo contra estes moradores não pagantes veio com a criação da Súmula 79 do Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. A presidência da associação viu nesta Súmula uma forma de fazer com que todos colaborassem e contribuíssem para a melhoria do local, já que realmente não achava justo todos usufruírem de benefícios que valorizavam os imóveis indiscriminadamente sem colaborar igualmente.

3.1.2.2 Associação dos Moradores e Amigo de Interlagos de Itaúna e Associação de Moradores do Condomínio Rio Mar: duas associações separadas por muros.

Estes dois loteamentos estão localizados na Área de Planejamento 4 da cidade, Barra da Tijuca, área de expansão urbana como destacamos no capítulo dois. Na área de Planejamento 4 a presença de loteamentos que se fecham formando um “condomínio” é bastante freqüente, principalmente pela forma como os especuladores fazem a urbanização e vedem os lotes e pela forma como o Poder Público atua no local.

Estes dois loteamentos foram escolhidos por suas particularidades. A primeira delas é a localização: eles estão lado a lado, separados por um muro – que atravessa a mesma rua. No Interlagos de Itaúna temos a presença de uma Igreja que atende todo o bairro. Já o Condomínio Rio Mar possui ainda uma curiosidade: existe um presidente, Marcelo Meirelles, responsável por todo o local, mas cada rua dentro do Rio Mar constitui uma outra associação independente com um presidente diferente. Marcelo Meirelles, presidente da Associação de Moradores de todo o Rio Mar, por exemplo, é também presidente da Associação de Moradores de sua rua – Rua Jerson Pompeu Pinheiro – e a associação é denominada de Associação dos moradores do Rio Mar 7.

Figura 09: Mapa da Barra da Tijuca com a localização das áreas conflituosas – AMOITA e Condomínio Rio Mar - em destaque.
 Fonte: Arquivo pessoal da autora.



3.1.2.2.1 *Associação dos Moradores e Amigos de Interlagos de Itaúna.*

A história do Interlagos de Itaúna começa na década de 1970, alguns anos após a concepção do bairro por Lúcio Costa. A presidente atual da Associação, Ione, vive no local desde 1976 e lembra muito bem os problemas existentes, alguns que perduram até hoje.

No início ele não tinha guarita nem era murado, entrava quem quisesse. Na Barra não tinha nada, apenas uma escola. Aqui também não. Tinha apenas gerador, não tinha luz – a luz só chegou nas casas em 2000 - nem tinha água. (Ione, informação verbal)

Por volta do ano de 1982 um vereador fez um movimento incentivando os moradores a se unirem e reivindicarem seus direitos frente ao Poder Público. Ione afirmou que todos estavam insatisfeitos e que a gota d'água foram os lixos das obras sendo despejados na entrada do local sem qualquer intervenção da prefeitura, mesmo quando as denúncias eram feitas. Este fato fez com que a Associação de Moradores fosse instituída. A atitude tomada em seguida pela associação foi a arrecadação de fundos para que a luz e o telefone fossem levados até as casas. “Como o Estado não cumpria suas obrigações, nós nos unimos para fazer” (informação verbal).

Dona Ione esclareceu que antes de tomarem a atitude de “fazer com as próprias mãos” tentaram pedir ajuda e colaboração ao Poder Público. “Vários grupos de moradores se uniram para pedir a luz no loteamento. A resposta era que o investimento era muito alto para pouco retorno e lucro” (informação verbal). A presidente da Associação também alegou que pedem até hoje para que limpeza das ruas seja realizada e nada acontece. “O Poder Público não responde” (Informação verbal). O serviço de limpeza do local é privado e contratado pelos próprios moradores, a COMLURB faz apenas o recolhimento junto ao acesso principal.

Além da luz, da água e do telefone a própria associação resolveu fazer um local para tratamento de esgoto. Hoje todo o esgoto é tratado pela própria associação e, para o Sr. Nelson, presente na entrevista e atualmente membro da Diretoria da Associação, é que “por incrível que pareça, na conta de esgoto vem sendo cobrada uma taxa pelo tratamento da água que na realidade não existe. Este tratamento é feito por nós”.

Este fato evidencia a dupla taxação, ou seja, os moradores do local pagam a taxa pública e os impostos referente a um serviço – neste caso de esgoto – que de fato não é realizado. A não realização deste serviço levou os moradores a contratarem o serviço privado para tratamento de esgoto. Há, neste caso, o pagamento pelo serviço público não realizado e pelo privado, que é realizado.

Por volta de 1990 o local começou a ser fechado, primeiro com arames farpados, pois tinha “assalto todo mês de uma turminha que vinha da Cidade de Deus” (informação verbal). Também foram contratados os primeiros seguranças particulares, que na verdade eram Policiais Militares fora do horário de trabalho. Os membros da associação presentes na entrevista afirmaram que hoje sabem o quanto erraram ao contratar o serviço de Policiais Militares para fazer a segurança particular. Além disso, os assaltos não acabavam até descobrirem que um dos policiais estava envolvido nos crimes. A associação decidiu então cercar o local com muros em alvenaria, fizeram uma guarita e contrataram um serviço de segurança especializada: “Os assaltos acabaram!” (informação verbal).

Durante a realização da entrevista foi informado que hoje o Condomínio Interlagos de Itaúna oferece uma vida melhor para seus moradores e que a associação tenta sempre trazer vantagens para os moradores. A fim de exemplificar esta postura disseram ter feito recentemente uma reforma paisagística na área visando o embelezamento. Outra obra apontada foi a da área de lazer. Há alguns anos a associação alugou um terreno da Prefeitura que fica dentro de seus limites e fizeram ali esta área de lazer. Este é um fato curioso que consideramos fundamental para compreender a postura desta associação. O terreno era, inicialmente, um estacionamento, que ao ver da associação era sem propósito, pois um estacionamento dentro dos limites da associação traria pessoas de fora do local constantemente: “não queríamos gente estranha parando ali” (informação verbal). Por isso procuraram a Prefeitura e fizeram uma proposta. Hoje pagam um aluguel mensalmente pelo terreno e nele fizeram um play ground, uma quadra esportiva e outros equipamentos para lazer a fim de atender os moradores do local exclusivamente.

Figura 10: Imagens do loteamento de Interlagos de Itaúna.
Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Guarita de acesso principal.



Quiosque.



Quadra de esportes e play ground.



Guarita interna para vigia e Igreja ao fundo.

Todas estas aquisições, a contratação de segurança, manutenção dos jardins e ruas, o recolhimento de lixo e o tratamento de esgoto geram um custo alto que seria impossível arcar sem a colaboração dos moradores. Ione afirma que até 2000 o número de contribuintes era muito baixo, apenas 40% dos moradores contribuía por vontade própria, o que levou a associação a passar por crises financeiras e a prestar serviços com qualidade inferior àquela que desejavam: “poucos pagavam, todos usufruíam e a associação ficava sobrecarregada com dívidas”.

A saída foi procurar um advogado e tentar encontrar alguma solução. Optaram por entrar na justiça. Ione, neste momento, chegou a firmar que moradores que não contribuía com a associação não eram bem vistos por ela: “não aceito as pessoas não pagarem” (Informação verbal). Aos olhos da presidente da Associação de moradores o rateio das despesas deveria ser feito entre todos os moradores, pois todos estavam sendo beneficiados com os serviços e os imóveis sofreram valorização indiscriminadamente. Ione ainda alegou

que muitos moradores não contribuintes, quando colocavam o imóvel a venda nos jornais, informavam que o local tinha segurança 24 horas, ou seja, viam o serviço como um ponto na valorização, mas não contribuía com a despesa gerada.

Os membros da Associação presentes na entrevista esclareceram que antes de entrar na justiça contra os moradores inadimplentes os reais motivos foram expostos. A associação enviou uma carta para cada um destes moradores pedindo a colaboração. A idéia era “seduzir todos os moradores a pagar” (informação verbal).

De acordo com as informações recebidas, quando a associação de moradores de Interlagos de Itaúna resolveu entrar na justiça a Súmula 79 ainda não existia. No início eles perderam muitas causas, mas insistiram até que a polêmica de um de seus processos fez com que os Juizes e Desembargadores se mobilizassem para debater o assunto. A Súmula 79 foi criada a partir deste evento e a associação não mais perdeu outras ações.

Atualmente eles abriram processo contra todos os moradores inadimplentes. Alguns já estão sendo julgados, estes chegam a 20, um número bastante superior ao que encontramos no site do Tribunal da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Ione apontou a Súmula 79 como justa e se mostrou bastante contente por ter contribuído, de certa forma, com a sua formulação. Ela acredita que assim todos se beneficiam: “com todos contribuindo ficou melhor para todo mundo” (informação verbal). Ela ainda deixou claro que a mensalidade cobrada é a mesma desde 1998, R\$248,00, por isso, não há motivos para os moradores alegarem abuso ou que a associação lucra em cima da mensalidade cobrada como muitos já fizeram ao depor no Tribunal.

Ao finalizar seu discurso a presidente da Associação deixou bem claro o quanto está insatisfeita com os serviços do Poder Público, disse que hoje sabe que quando precisam de algo devem tentar fazer por si próprios, o máximo que tentam é uma parceria com a Prefeitura.

3.1.2.2.2 *Associação dos Moradores do Condomínio Rio Mar.*

Diferentemente de todas as outras associações entrevistadas esta não foi formada para tentar a resolução de algum problema; nem mesmo fechou os limites da sua área de

intervenção posteriormente a sua existência por problemas como segurança ou por falta de contribuição do Poder Público. Marcelo Meirelles, Presidente geral do Condomínio Rio Mar nos esclareceu que, para ele, o Rio Mar foi o primeiro condomínio da Barra da Tijuca. Este característica deriva da forma como foi feito o loteamento do local:

O loteador fez a urbanização total, edificava e vendia rua por rua. Quando uma rua estava concluída era instalada uma guarita. Com o término de vendas de uma rua, partia para a próxima, com o mesmo propósito, e assim por diante. Uma vez já existentes moradores suficientes para a manutenção, instituía-se uma forma de rateio e contratação de pessoal, etc” (informação verbal).

Esta explicação esclarece o real motivo de termos hoje várias ruas dentro de um mesmo limite e cada uma delas com sua guarita independente e com uma associação distinta. A Guarita principal, que dá acesso a todas as outras ruas, foi construída apenas após a conclusão de todas as outras.

Figura 11: Imagens do loteamento Rio Mar.
Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Rua interna do Loteamento.



Guarita da Rua Jerson Pompeu Pinheiro – Condomínio Rio Mar 7 .

Marcelo colocou que é inegável a questão da segurança nos dias atuais, para ele a violência cresceu muito a partir da década de 1980. Ele defende que o aparecimento de comunidades fechadas está intrinsecamente ligado ao problema da violência, o que consequentemente trouxe a valorização dos imóveis, mas especificamente das casas unifamiliares localizadas em locais dotados de segurança. O fechamento do Condomínio Rio Mar está, por isso, vinculado com o fato da violência indiretamente. Sua construção e concepção é entendida pelo Presidente da Associação como uma “tendência de mercado”,

uma postura do próprio loteador em função das questões sociais e políticas atravessadas no momento.

Desde a constituição da primeira rua do condomínio os moradores nunca se mobilizaram para pedir auxílio ao Poder Público. Para o presidente da Associação não era a vontade dos moradores ter um Policial Militar ou um serviço público determinado no local. Os serviços básicos de direito dos cidadãos já eram disponibilizados para todos, ainda que com algumas ressalvas, e a idéia era que as guaritas trouxessem maior segurança da mesma forma como acontece com as portarias nos edifícios multifamiliares:

Uma casa dentro de um condomínio quer ter, em regra, os mesmos serviços que um prédio tem: portaria, comunicação, segurança, lazer, limpeza, iluminação, jardinagem, basicamente isso. E os condomínios fechados tentam, aos seus modos, prestarem tais serviços e é isso o que é desejado (informação verbal).

Por suas particularidades Marcelo afirma que uma pessoa que procura hoje ou que procurou o Rio Mar para sua residência já sabia de suas condições. Ali sempre existiram cotas mensais e rateio de despesas, nada surgiu com o tempo. Talvez esta característica justifique o alto índice de moradores contribuintes, cerca de 98%: “todos concordam e entendem da necessidade de estarmos unidos e com a formação do condomínio e serviços prestados. Ninguém, em sã consciência, deseja morar em uma casa sem tal proteção, sabendo, inclusive, que o investimento viraria pó” (informação verbal).

Entrar na justiça contra os não contribuintes é uma questão de justiça para Marcelo Meirelles. Para ele um condomínio como o Rio Mar, apesar de não ser legalmente instituído, possui os mesmos direitos que um condomínio legal, isto por prestarem os mesmo tipos serviços. Neste momento Meirelles explica ponto a ponto sua posição, dizendo que todo este problema judicial entre as associações ocorre em função de uma legislação ultrapassada frente às questões urbanas. “Não temos uma lei específica sobre os condomínios de fato. Existe um projeto de lei que cria os denominados condomínios urbanísticos, e tal lei, quando aprovada, vai definir a obrigatoriedade” (informação verbal).

A lei atual dos condomínios – 4591/64 - como citada no Capítulo 2 desta dissertação, define como condomínio o local onde as partes comuns são divididas em fração ideal para cada morador. Sendo assim a parte comum de um condomínio é propriedade privada e deve ser mantida pelos proprietários. A área comum pertence, assim,

a uma pessoa física, quando se vende um imóvel vende-se também a fração ideal da área comum. Esta lei vale tanto para o Condomínio de casas quanto para um edifício de apartamentos. No ponto de vista de Marcelo Meirelles a situação de Associações de Moradores como a do Condomínio Rio Mar é particular apenas por esta área comum pertencer ao Poder Público, mas não se difere em nenhum outro aspecto, pois, afinal, a manutenção dessas áreas comuns é feita pelos moradores, e não pela Prefeitura. A arrecadação de cotas mensais vem da necessidade de pagar por esses serviços, por isso devem ser obrigatória.

A grande diferença no nosso caso e na maioria esmagadora das grandes cidades, fato social que não pode estar fora do sistema jurídico, (...) os condomínios fechados têm unidades individuais e uma área comum, com uma exceção: a parte comum é, em geral, pública. Aí reside o problema.

Por fim Marcelo acredita que eles não constituem uma associação de moradores, mas sim um condomínio especial que em breve contará também com uma legislação, finalizando o debate em volta deste tema polêmico que vem trazendo muita discussão entre os membros de diversas áreas e também entre os próprios moradores.

Neste caso, similar ao caso da Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas, existe a idéia de que o local é na realidade um condomínio. Porém, especificamente neste caso do condomínio Rio Mar, há a esperança de que o novo Projeto de Lei do Deputado Fernando Chucre possa trazer a resolução destas questões e intitular definitivamente o local como um condomínio urbanístico. Esquece-se, contudo, que o novo Projeto de Lei apenas visa legalizar a situação destes locais públicos privatizados, permitindo que eles sejam, igualmente ao condomínio e o loteamento, uma forma de uso e parcelamento do solo urbano. Em um condomínio, conforme a lei 4591/64, as áreas comuns são frações ideais dos terrenos de cada proprietário, portanto também são propriedades privadas. O novo Projeto de Lei não altera este aspecto e nem prevê que os locais públicos privatizados – condomínios urbanísticos como são chamados no novo Projeto – deixem de ter as áreas públicas para assim passarem a ser um condomínio como os demais inseridos dentro da lei 4591/64. O novo Projeto de Lei, em mesma medida, não afirma em nenhum momento que as taxas cobradas pelas associações destes condomínios urbanísticos devem ser obrigatórias a todos os moradores.

Figura 12: Imagens do loteamento Rio Mar.
Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Área comum do loteamento – quadra poliesportiva.



Área comum do loteamento - playground.

3.1.3 A Rua: Associação dos Moradores da Rua Senador Pedro Velho³².

A Rua Senador Pedro Velho localiza-se no bairro do Cosme Velho, na Zona Sul da cidade e na Área de Planejamento 2. Escolhemos o local para análise pois, além de se tratar do único exemplo de uma rua pública com a atuação de uma associação de moradores, ela é um caso particular onde o Juiz se colocou contra a obrigatoriedade do pagamento do morador que não desejava fazê-lo. Esta sentença, contudo, não significou uma postura ideológica contra o fechamento da rua e a obrigação do pagamento de taxas mensais em locais onde a associação de moradores realiza os serviços. Ao contrário, o Juiz deixou bem claro sua postura, afirmando estar de acordo com a súmula 79 e ao fato de que os serviços disponibilizados pela associação podem trazer benfeitorias e valorização ao imóvel dos moradores do local.

Figura 13: Mapa com a localização da área conflituosa no Bairro do Cosme Velho. Em destaque Rua Senador Pedro Velho.

Fonte: Arquivo pessoal da autora.

³² Entrevista realizada no dia 09 de Março de 2008 na Rua Senador Pedro Velho com o presidente da associação de moradores o local.



A Rua Senador Pedro Velho, num primeiro momento, pode nos levar a pensar que se trata de um local de classe média baixa: as primeiras edificações são bem simples, existem dois pequenos edifícios de apartamentos; há uma grande escadaria próxima à guarita de acesso e uma segunda escadaria – esta bem estreita – logo no início que leva a uma comunidade carente localizada no topo da encosta. Contudo, caminhando mais um pouco, deparamos com grandes e luxuosas residências, algumas ainda do período eclético brasileiro, e um sistema de segurança bem rigoroso. Praticamente em todas as residências existe algum dispositivo eletrônico para proteção, desde câmeras até grades com sistema de choque.

Segundo o presidente da Associação de moradores, que preferiu não se identificar, a primeira guarita foi instalada há mais ou menos 30 anos, no final da década de 1970. “Houve um caso isolado de estupro. Uma garota, que não morava na rua, foi trazida para cá e violentada por um homem. O namorado da menina estava presente e foi obrigado a assistir tudo” (informação verbal). Este caso teve grande repercussão na cidade do Rio de Janeiro e segundo o presidente da associação, os moradores ficaram muito abalados. “A guarita foi instalada em comum acordo por todos os moradores. Como a rua é sem saída e

como havia pouca segurança pública achamos esta uma boa solução” (informação verbal). Entretanto, o presidente da associação afirmou que durante anos não se preocuparam mais com a questão da segurança: “logo o trauma do acontecimento passou e a segurança deixou de ser nossa preocupação”.

Figura 14: Imagens da Rua Senador Pedro Velho.
Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Guarita de acesso principal, escadaria e os dois únicos edifícios multifamiliares.



Vista interna no início na Rua: casas mais simples.



A segunda escadaria – bem estreita – que leva para a comunidade carente no topo da encosta.



Vista interna da Rua: casas grandes e luxuosas.

O presidente seguiu seu discurso contando que no final da década de 1980 iniciou-se uma grande mudança na rua, muitos moradores venderam suas casas e novas famílias chegaram. Estas famílias eram compostas por casais mais jovens e com filhos pequenos. Deste momento em diante a preocupação com a segurança voltou a ser central, os moradores começaram a exigir da associação maior controle e a contratação de empresas especializadas no serviço de vigilância. Há quatro anos a associação intensificou ainda mais

a segurança da rua: ”instalamos câmeras em quase todas as residências, muitas, ainda, possuem sistema de alarme privado”.

Figura 15: Imagens do sistema de segurança da Rua Senador Pedro Velho.
Fonte: Arquivo pessoal da autora.



Casas com sistema de segurança privado – câmeras e sistema de alarmes.



Uma das residências da rua que possui grandes com sistema para choque.

O presidente contou que há realmente uma favela se formando no alto da encosta, e um de seus acessos se dá por dentro da rua, o que deixa os moradores bastante preocupados:

A favela ainda está se formando, cremos que ela é composta apenas por pessoas de uma mesma família. Os moradores mais antigos daqui até conhecem seus primeiros moradores e não se preocupam tanto com a questão. A favela não tem tráfego, não tem assaltante, nem nome a favela tem. Mas nós tememos que ela cresça e que torne um problema para a segurança das pessoas daqui. Pensamos inclusive em construir um muro em toda a encosta, isolando a rua da favela, e retirar o bequinho daqui de dentro que dá acesso pra lá, mas esses moradores mais antigos, que não apóiam associação, não se mostraram de acordo. A idéia trouxe muita confusão e nós desistimos por enquanto.

A passagem acima nos revela pontos importantes. Além da preocupação com a segurança podemos destacar a associação entre favela –violência e a criminalização dos moradores da favela e mais pobres mesmo quando não há qualquer tipo de crime realizado.

Diferentemente dos outros locais onde há atuação de associações de moradores não

existe uma variedade de serviços e equipamentos de lazer, a demanda principal foi a segurança quando os novos moradores começaram a se mudar para o local. A Rua ganhou apenas uma guarita e a presença de seguranças particulares diariamente. Mesmo com poucos serviços o valor mensal das taxas cobradas pela associação chega a R\$500,00.

Não são todos os moradores que aderiram à associação: “quem não aderiu diz que não tem dinheiro, mas eles acabam se beneficiando sem contribuir” (informação verbal). O presidente da associação continua seu discurso relatando os motivos para ter entrado na justiça contra os inadimplentes: “uma moradores sugeriu que entrássemos na justiça contra os que não queriam pagar. Existe uma lei aqui no Rio que apóia as associações de moradores, obrigando todos os moradores a contribuir” (informação verbal). E segue: “mas acontece que não tivemos êxito. Como não temos estatuto e a moradora disse que nossos serviços não trazem benefícios para ela acabamos perdendo o caso” (informação verbal). O presidente da associação concluiu seu discurso dizendo que os associados resolveram não mais entrar com as ações e que a associação não irá acabar por não ter o apoio apenas de alguns moradores.

O que percebemos durante a entrevista foi justamente que os não contribuintes são aqueles que residem nas primeiras casas da rua, ou seja, nas casa mais simples, alguns moradores dos edifícios multifamiliares e os poucos moradores antigos do local. A demanda e a preocupação com a segurança vieram como uma exigência dos novos moradores que começavam a ocupar as residências mais luxuosas. Há nesta rua uma divisão clara entre os moradores mais antigos e menos favorecidos economicamente versus os moradores que residem no local há pouco tempo e que possuem uma condição financeira melhor.

3.2 CONCLUSÕES: O QUE QUER A SOCIEDADE CIVIL?

Após todas estas entrevistas e descrição de cada um destes locais é preciso fazer uma análise e buscar os reais motivos que levaram parte dos moradores a ficar contra a atuação da associação de moradores e outra a apoiar a atuação e até mesmo o fechamento das ruas e loteamentos onde vivem.

Nossa primeira idéia era ouvir os dois lados do conflito e retirar da fala de cada

agente os pontos que não ficavam claros nos processos jurídicos. Esta estratégia é importante, pois conseguiríamos separar aquilo que realmente levou ao movimento conflituoso daquilo que aparece apenas no processo jurídico como forma de tentar alcançar o êxito na ação judicial. A intenção é encontrar respostas para perguntas como: o que quer a sociedade civil? Quais tipos de associativismo temos visto imperar? Os moradores que se colocaram contra a associação de moradores fizeram isto por uma questão ideológica ou apenas de cunho econômico?

Deparamos inicialmente com um obstáculo. Ao procurarmos os moradores para a realização de entrevistas não obtivemos o sucesso pretendido. Estes moradores não quiseram falar. O que sugere este ato? O que nos sugere a omissão da palavra? Estaria neste sentido embutido aquilo que Arendt (1958) colocou como contrário ao termo *público*?

Ainda que seja difícil analisar estas não-palavras e de muitas idéias ficarem soltas, acreditamos que para estes moradores a exposição de verdades em uma entrevista pudesse ser prejudicial. Como dissemos anteriormente, muitos processos colocados em análise ainda estão em julgamento e por se tratar de um conflito que envolve a justiça acreditamos que houve certo receio.

Entretanto o esforço de construir este item, mesmo que limitado em certo ponto, vale. Analisar o discurso das associações de moradores ilumina pontos importantes, direcionando-nos para respostas concretas.

Durante a leitura dos processos observamos que a justificativa colocada pelas associações para exigir a obrigatoriedade do pagamento da cotas condominiais se apoiava na Súmula 79, a justificativa é de que ninguém pode enriquecer ilicitamente. Esta súmula foi sim citada por todos os presidentes da associação ou representantes das mesmas durante as entrevistas, mas os pontos fundamentais para a criação das associações de moradores, não expostos na grande parte dos processos analisados, no dizem bastante sobre o que querem estes moradores.

O primeiro ponto considerado fundamental é a busca por segurança. Mesmo naquelas associações de moradores onde a violência urbana e a questão da segurança não foram apontadas como o motivo inicial para a organização dos moradores e até mesmo para o fechamento dos limites da associação o fato é citado posteriormente. Em alguns casos, como a Associação de Moradores e Amigos de Interlagos de Itaúna, da Sociedade de

Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas ou da Associação dos Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco, a associação já estava formada na década de 1970 e os entrevistados reconhecem que naquele momento a questão da violência não era uma preocupação, mas que hoje ela é central.

A instalação de guaritas, câmeras e contratação de segurança privada parece realmente fazer a diferença na percepção das associações de moradores para proporcionar a sensação de segurança. Aliás, não apenas segurança como também valorização imobiliária. A constatação é verídica e pode ser confirmada em quase todos os locais entrevistados. Esta é uma tendência de mercado, como analisamos no segundo capítulo, que está sendo internalizada no senso comum. Ou seja, a preocupação com a segurança tem refletido na arquitetura das residências e demais edifícios e também no valor monetário destes imóveis diante o mercado imobiliário. Atualmente o imóvel que possui alarme, controle para acesso, e outros elementos capazes de promover a sensação de segurança aos cidadãos são mais valorizados. Percebemos que para nossos entrevistados além de segurança a questão da valorização imobiliária é igualmente crucial, visto que também se torna seguro investir em um imóvel que no futuro poderá servir como boa fonte de renda. Quando destacamos o discurso do Presidente da Associação do Condomínio Rio Mar, Marcelo Meirelles percebemos com clareza estes pontos: “ninguém, em sã consciência, deseja morar em uma casa sem proteção, sabendo, inclusive, que o investimento viraria pó” (informação verbal).

Logo, entendemos que as associações buscam por segurança, mas uma segurança adquirida com barreira física. Uma segurança que é sinônimo de privatização de espaço. Na concepção destes moradores e representantes das associações que entrevistamos um local hoje, no Rio de Janeiro, sem estes equipamentos, além de perigoso tende a desvalorizar.

Outro ponto destacado é a busca por melhores serviços. Não há necessariamente um descontentamento ou descrença total no Poder Público. Ao contrário, alguns, como a Associação de Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco, no Leblon, afirmaram que o poder público local cumpria suas obrigações, mas a intenção era justamente colocar outros serviços à disposição dos moradores e melhorar aqueles já existentes. Dentro do próprio limite de atuação da Associação de Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco encontramos a presença da Polícia Militar, que é bem vista e desejada pela associação. Entretanto, a associação também disponibiliza todo

aparato de segurança privada existente no mercado, incluindo mão-de-obra e dispositivos eletrônicos. “O poder público não oferece o nível que a gente tem aqui (...) e nós queríamos a melhoria do local” (informação verbal), disse Paula Navarro, arquiteta da associação localizada no Leblon. Neste caso a intenção é proporcionar tanto melhor qualidade de vida para os moradores quanto contribuir para a valorização do local. O “nível” aqui citado tem relação direta com a posição social do grupo em questão. A sofisticação dos equipamentos tem menos a ver com maior segurança e mais a ver com poder simbólico.

Evidente que em alguns locais encontramos o descontentamento com os serviços públicos. Na Barra da Tijuca este fato é bem expressivo. A questão do recolhimento de lixo, por exemplo, foi citada como problemática pelas duas associações entrevistadas. Os representantes da associação disseram que desde os primórdios da associação o serviço de lixo é ineficiente. Em um caso, Associação de Moradores e Amigos de Interlagos de Itaúna, a presidente afirmou ter feito vários pedidos e reclamações junto ao órgão público responsável, mas nunca era atendida. A solução encontrada foi semelhante em ambos os casos: as associações foram “obrigadas” a fazer o recolhimento de lixo dentro do seu limite, pois a COMLURB se recusa. O lixo é apenas recolhido pela empresa pública quando está próximo à guarita principal de acesso. Consequentemente, as associações acabam contratando uma empresa privada para fazer a coleta de lixo internamente aos limites da associação, o que gera custos e despesas com serviços extras não oferecidos da forma como deveriam pelo Poder Público local. Os moradores destes loteamentos acabam pagando duas vezes pelas taxas e impostos referentes a estes serviços: uma vez pelo serviço público e outra pelo privado, caracterizando a dupla taxação.

Podemos dizer, então, que independente da crença ou descrença frente ao poder público, o fato é que a qualidade dos serviços públicos prestados não está trazendo satisfação para parte dos moradores que vivem nos locais onde existe uma associação de moradores. Tal descontentamento os leva a se organizarem para procurarem outros meios de alcançar seus objetivos.

Os serviços privados, vinculados com os aparatos físicos para proporcionar a segurança desejada são vistos pelos que apóiam as associações e pelos próprios membros da presidência como uma medida fundamental para trazer melhoria na qualidade de vida dos moradores diante uma cidade que parece caótica, com assaltos, sujeiras, pessoas

estranhas. O trabalho das associações é interpretado como um benefício que chega a todos os moradores, sem distinção, valorizando também os imóveis do local. Um dos nossos entrevistados durante seu discurso tomou uma fala interessante que pode ilustrar significativamente os pontos que estamos traçando. Após apresentar a associação de moradores de Interlagos de Itaúna, na Barra da Tijuca, contar como tudo começou, mostrar os serviços “eficientes” que possuem hoje, contar os problemas enfrentados com o poder público, induzindo-nos a pensar que o local atualmente é perfeito para se viver, finalizou dizendo que “da guarita para fora é tudo diferentes”. Ou seja, um local sob cuidado de uma associação de moradores está sendo percebido por parte dos cidadãos com um lugar melhor, mas digno e sem grandes problemas como acontece na cidade sob domínio público.

3.2.1 Considerações finais:

Se retomarmos o item cinco do Capítulo 1 veremos que a atuação das associações de moradores pode ser classificada com base em dois princípios: o interesse comum dos cidadãos e o interesse de grupo. O interessante agora seria tentar perceber em qual grupo este conjunto de associações que analisamos se encaixa. A luta destas associações é para busca de um “bem comum” que tange todo e qualquer cidadão em na cidade do Rio de Janeiro ou apenas para um aqueles poucos cidadãos que fazem parte de suas ruas?

O tema central que envolve a luta desses moradores atualmente é para arrecadar fundos monetários para que elas próprias possam promover seus serviços. Afinal o motivo principal dos conflitos é a inadimplência de determinados moradores diante uma gama de serviços que, como apresentamos, são vistos pelas associações como benfeitorias para local.

O recolhimento de mensalidades possibilita o investimento nos serviços do local e as conseqüências, em alguns casos, passam a ser visíveis: jardineiras floridas, calçadas e ruas sem buracos e seguranças fazendo o controle. Esta “melhoria” e cuidado com o espaço público, contudo, apesar de poder gerar reflexos positivos e outras mobilizações semelhantes pela cidade, não é interpretada por este ângulo pelas associações. Ao contrário, na grande parte nos casos aquelas que recolhem mensalidades e promovem as chamadas “benfeitorias” vêem como um esforço próprio que deve render outros benefícios apenas aos

moradores envolvidos. A consequência deste tipo e percepção são as instalações de barreiras físicas que distinguem o espaço de dentro e o de fora.

A partir do momento em que as ruas são fechadas, que sistemas de seguranças privados são instalados e controles nos acessos são tomados percebemos que a preocupação com quem entra e quem sai do local é grande, levando-nos a concluir de que para este grupo de pessoas há uma diferença entre aqueles que estão dentro destas ruas fechadas e aqueles que não estão. Da mesma maneira acontece com a qualidade e a característica do espaço público e dos imóveis: o espaço público fechado é mais bem cuidado e limpo e os imóveis são mais valorizados. Em algumas entrevistas chegamos a ouvir termos como “a turminha da cidade de Deus”, ou “não queríamos gente estranha entrando aqui”, ou até mesmo “a prefeitura só atrapalha”, entre outros, que enfatizam o quanto querem resolver seus próprios problemas sem a interferência daqueles que estão fora.

Ainda seria importante ressaltar que as associações de moradores na cidade do Rio de Janeiro com este perfil, além de receberem o apoio do Poder Municipal para a privatização dos locais de sua atuação, contam com a legitimação da prática também frente ao poder Judiciário, quando este é aclamado. Com o apoio de duas instituições legítimas de nossa sociedade este tipo de prática passa a ser internalizado como algo legal e, posteriormente, passa a ser reproduzido naturalmente pelo espaço urbano. Aos poucos a prática de privatização de áreas públicas vai se tornando uma nova forma de uso do solo urbano.

3.3 O QUE DIZEM OS REPRESENTANTES DA ORDEM LEGÍTIMA?

Os Juizes são colocados em nosso trabalho como o mediador do conflito existente entre as associações de moradores e os moradores contra a associação e, por serem representantes da ordem legítima de nossa sociedade, torna-se fundamental entender a posição colocada por eles. Apenas assim poderemos perceber como o conflito em torno do tema da privatização de áreas públicas está sendo interpretado. É importante neste momento fazer um retrospecto e recuperar nossas primeiras perguntas a fim de lembrar o que realmente queremos alcançar dentro deste capítulo: Como a cidadania, a liberdade e o

direito à cidade, conceitos básicos da Constituição Federal Brasileira, são interpretados por estes juízes? Quem tem Direito ao espaço público? Com este Direito está sendo legitimado?

De acordo com a posição dos juizes podemos dividi-los em três grandes grupos: aqueles que são contra a obrigatoriedade do pagamento e conseqüentemente do fechamento das ruas públicas pelas associações de moradores; aqueles que se colocam a favor da obrigatoriedade do pagamento; e aqueles que se colocam parcialmente a favor da atuação da associação de moradores. É evidente que temos algumas exceções onde a sentença exige particularidades reconhecidas pelos próprios juizes que os leva a tomar uma posição contrária aos seus princípios. Contudo, estes casos são poucos e não desviam a análise para uma direção contrária a esta que pretendemos realizar ao dividir a posição dos Juizes em três grupos.

Tabela 03-Posicionamento dos Juizes ao fim dos processos em Primeira Instância e no Tribunal³³.

SENTENÇA FINAL	1ª INSTÂNCIA	TRIBUNAL
Contra pagamento obrigatório	14 – 23%	08 – 17%
A favor do pagamento obrigatório	33 – 53%	35 – 77%
Parcialmente a favor do pagamento obrigatório	03 – 5%	00 – 0%
Ainda em julgamento	05 – 8%	01 – 2%
Não encontrado ou arquivado	02 – 3%	00
Outros	05 – 8%	02 – 4%
TOTAL	62 – 100%	46 – 100%

3.3.1 Contra a cobrança das taxas mensais.

Iremos considerar como primeiro grupo aqueles juizes que estão contra tanto ao pagamento obrigatório da taxas colocadas pelas associações de moradores quanto ao

³³ Para maiores detalhes de cada sentença ver Apêndice B.

fechamento das ruas públicas por estas associações. Se observarmos a tabela 03 este grupo é representado por apenas poucos processos analisados, um total de 14 sentenças entre as 62 analisadas em primeira instância. Muitas dessas sentenças, inclusive, quando levadas á segunda instância, ou seja, quando levadas para decisão de um grupo de desembargadores no Tribunal, têm a sentença final alterada e, portanto o processo finaliza tendo outros parâmetros como embasamento, reduzindo consideravelmente o número de processos que podem ser encaixados nesse primeiro grupo. A tabela 03 mostra claramente esta situação.

Os argumentos lançados pelos Juizes que seguem esta corrente de pensamento são bastante claros, diretos e seguem as linhas tradicionais de nossa Constituição Federal. No primeiro momento eles afirmam existir uma diferença considerável entre as associações de moradores e condomínios. Uma associação de moradores é uma entidade sem fins lucrativos e de livre escolha para a participação conforme o Artigo 53 do Código Civil. Um logradouro ou um conjunto de logradouros mesmo que sob domínio de uma associação de moradores deve ter seus acessos livres a todos os cidadãos, independente de quem deseje ingressar ali. O Código Civil de 1916, no artigo 66, considera como bem publico e de uso comum do povo as ruas, as praças. O Código Civil de 2002, no artigo 99, inciso I, possui a mesma redação. Nas ruas podem ser realizadas atividades variadas e protestos, por exemplo, sem que um individuo seja interrogado pelo ato. Por ser publica a rua é de todos e é exatamente neste ponto que ela se distingue de um condomínio. Um condomínio, pelas vias legais, possui todo o seu lote dividido em frações proporcionais entre os proprietários que dele fazem parte. Um condomínio é propriedade privada.

Esta diferença legal já é apontada por alguns juizes como suficiente para que taxas não sejam obrigatórias em logradouros públicos administrados por associações de moradores.

Indo mais a fundo no debate, os Juizes inseridos neste primeiro grupo afirmam que a justificativa colocada pela associação de que estão contribuindo para a melhoria do local e de que o não pagamento das taxas mensais levaria ao enriquecimento sem causa, como considera a Súmula 79, mostra-se bastante frágil na medida em que serviços essenciais, como limpeza e segurança, são prestados pelo Poder Público Local e os cidadãos já sofrem tributação mensal por eles. Além disso, estes juizes afirmam que o poder Público tem a responsabilidade de garantir os serviços necessários para a vida em sociedade.

A justificativa de que a associação presta serviço de segurança, limpeza e outros, não convence, porque a obrigação de prestar a segurança é do Poder Público, além de o mesmo ter o dever de realizar a limpeza dos logradouros públicos e, para a segunda finalidade, recebe tributo que é pago por todos os proprietários de imóveis”. “(...) E se por questões de comodidade ou de segurança, ou outro motivos, desejam fechar ruas e praças, além de violarem a Lei, não podem obrigar que os demais proprietários ou moradores de imóveis participem do rateio das despesas³⁴.

Outro argumento comumente apresentado entre aqueles que se encaixam neste grupo é a liberdade associativa, garantida constitucionalmente no artigo 5 da Lei Magna Brasileira. Neste artigo aparecem incisos que afirmam que “ninguém será obrigado a fazer ou a deixar de fazer coisa alguma senão em virtude da lei” (inciso II); e de que há “(...) plena liberdade associativa para fins lícitos” (inciso XVII).

(...) não procede a alegação de enriquecimento ilícito, uma vez que particulares não podem reunir em associações de moradores para nelas incluírem quem bem entendem como seus membros e deles cobrarem contribuições, como se Estado fossem³⁵.

Na concepção deste grupo de juizes e desembargadores uma associação de moradores, sendo sem fins lucrativos e de livre escolha para participação, conforme artigo 53 do Código civil, não pode conferir a privatização do local e dos serviços, nem mesmo pode trazer a obrigatoriedade de contribuição de todos os moradores com as taxas recolhidas por ela. Obrigar a todos a contribuir seria ilegal por infringir, entre outros, o dispositivo 5, inciso, XX, da Constituição Federal Brasileira que considera que “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.

³⁴ Parte da sentença proferida no Tribunal do Estado do Rio de Janeiro pelo Desembargador Relator Camilo Ribeiro Rulière. Grifos nossos.

³⁵ Parte da sentença proferida pela Juíza Mariana Moreira Tanguari Baptista, durante o processo aberto pela associação de moradores Santa Lúcia.

3.3.2 A favor e parcialmente a favor da cobrança das taxas mensais.

Do lado extremo estão os juizes que consideram o pagamento das taxas obrigatório. Para eles o principal argumento encontra-se na Súmula 79:

Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os demais associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade (verbete n. 79 da Súmula de sua jurisprudência predominante).

Esta Súmula foi criada em 2004 e relatada pelo Desembargador Sérgio Cavalieri Filho. A sua necessidade veio diante o grande número de processos no Tribunal do Estado do Rio de Janeiro em que aparecia um conflito entre uma associação de moradores que desejava cobrar taxas a um morador que se recusava a contribuir. A questão foi apontada como polêmica e como havia dois lados nitidamente divididos os Desembargadores integrantes do Órgão Especial decidiram se reunir a fim de tentar promover a uniformização dessas sentenças.

No documento oficial em que a súmula foi relatada ficou claro que os Desembargadores que integravam o Órgão Especial do Tribunal da Justiça do Rio de Janeiro, por maioria, decidiram em acolher a uniformização desta jurisprudência tendo como justificativa o enriquecimento sem causa.

O próprio Desembargador Sérgio Cavalieri Filho, relator da súmula, afirmou estar de acordo com os princípios que vigoraram, já que apesar dos locais administrados por associações de moradores não serem condomínio legalmente instituídos há sempre a atuação da associação visando a busca por o bem-comum de um conjunto de moradores específicos, onde melhores serviços são oferecidos, benfeitorias são realizadas e, em alguns casos, áreas comuns são construídas. Para o desembargador, estes locais devem ser considerados como um condomínio de fato.

Nos processos analisados durante este trabalho de dissertação de mestrado, para os juizes que seguem esta Súmula como base, o pagamento das taxas mensais para aqueles

que residem em locais administrados por associações de moradores deve ser obrigatório, independente se cada morador usufrui integralmente ou não dos serviços disponibilizados, posto que de certa maneira os reflexos destes serviços são estendidos a todos indiscriminadamente. Os Juizes acreditam que permitir que algum morador não arque com as despesas dos serviços prestados pela associação é o mesmo que possibilitar a criação de vantagens, sobretudo econômicas, a determinado individuo ou grupo. Esta vantagem econômica está vinculada, principalmente, com a valorização imobiliária que os juizes acreditam ocorrer. O Desembargador relator Luiz Felipe Francisco, afirma em sua sentença que com os serviços o morador “(...) obtém gracioso aumento patrimonial (...)”. Já o Juiz que proferiu uma sentença em Cabo Frio chegou a fazer uma crítica àqueles que não desejam arcar com o rateio das despesas: “Ora, será que algumas pessoas só querem o bônus e esquecem os ônus”³⁶, considerando o bônus como a valorização imobiliária e os melhores serviços prestados pela esfera privada e ônus como a taxa mensal que deveria ser obrigatória.

Além da questão econômica, vinculada à valorização imobiliária, temos ainda outros dois pontos colocados pelos Juizes e Desembargadores como fundamentais para que a obrigatoriedade do rateio das despesas entre os moradores seja conferida.

O Juiz Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho abordou um desses pontos em sua sentença. Para ele mesmo quando acontece de forma ilegal o fechamento de ruas pode trazer benefícios aos moradores por razões próprias vinculadas à “(...) sua própria segurança pessoal, diante da notória violência que agride as comunidades urbanas”.

A violência urbana aparece em sua fala com destaque, apontada como um grande problema urbano atual que pode ser minimizado através da atuação de uma associação de moradores. Este Juiz, mesmo considerando ilegal o fechamento de ruas, acredita que o problema da violência justifica a atitude e que um imóvel situado em local dotado de segurança é valorizado.

Assim como o Juiz Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho, muitos outros destacaram a questão da violência como um ponto importante na constituição deste tipo de agrupamento urbano onde uma rua publica recebe interferência direta de serviços privados.

(...) tem-se verificado a extrema dificuldade de conter a violência; a

³⁶Parte da sentença referida pelo Juiz que deferiu a sentença do processo em primeira instância no processo

população está amedrontada, e por isso, mobiliza-se em bairros e ruas em busca de proteção. Não é por outra razão que o Poder Público tolera o fechamento de logradouros pelas associações de moradores, que proliferam na cidade. Ainda mais notório que tudo isso é que, uma vez fechada uma rua dessas, o poder público deixa de conferir a devida proteção policial ao local (...), o que dá destaque ainda maior à essencialidade do serviço de segurança prestado pela autora³⁷.

Como último ponto chave abordado como justificativa pelos que se encaixam neste grupo está o debate em torno da omissão e falência do Poder Público, que como vimos durante as entrevistas realizadas com as associações de moradores não acontece sempre.

Entre as sentenças mais expressivas podemos destacar duas:

A constituição desse tipo de associação tem aumentado razoavelmente ao longo os anos, tendo em vista a ausência ou até mesmo a ineficiência dos serviços essenciais realizados pelo Poder Público (...) ³⁸.

Nos dias atuais, a participação dos indivíduos na vida comunitária torna-se cada vez mais intensa, por não se esperar que o poder público se desincumba de todo o seu mister, seja por falta de recurso, quer pela incompetência ou desonestidade dos governantes³⁹.

3.3.4 Considerações finais.

Os discursos apresentados dos Juizes e Desembargadores mostram que a maior parte dos próprios representantes do Poder Estatal Brasileiro no Estado do Rio de Janeiro

aberto pela Associação de Moradores do Condomínio Bosque do Pero na cidade de Cabo Frio. Grifos nossos.

³⁷ Parte da sentença proferida pela Juíza Rosalina Martins no processo aberto pela Associação dos Moradores do Santa Mônica Classic Houses. A sentença de Rosalina Martins é bastante interessante, pois ela considera a violência como o ponto principal para a criação deste tipo de agrupamento na cidade do Rio de Janeiro. A questão da segurança é tão importante para a Juíza que, a seu ver, os moradores do local devem ser obrigados a arcar com as despesas relativas a este serviço, já que o poder público não consegue conter a violência urbana. Este também é um exemplo em que o Juiz se coloca parcialmente a favor ao pagamento obrigatório. Para maior detalhe da sentença, ver Apêndice B.

³⁸ Parte da sentença proferida pelo Desembargador relator Marcus Tullius Alves durante o processo aberto pela Sociedade Civil Garatucaia.

³⁹ Parte da sentença proferida pelo Desembargador José Geraldo Antonio no processo aberto pela Associação de moradores do Paraíso.

assumem a ineficiência do Poder Público Local como promotor dos serviços básicos. Eles igualmente assumem a falência do Estado e a corrupção dentro dele.

A violência é encarada pela maioria como um problema urbano sem solução onde os muros e a segurança particular podem trazer proteção e, da mesma forma, retornos financeiros, já que são elementos vistos como indispensáveis dentro das tendências de mercado.

É evidente que a violência urbana cresceu desde meados da década de 1980, como apontaram Caldeira (2000) e Carvalho (1995). Mas seria esta uma justificativa plausível para permitir o fechamento dos logradouros públicos? Obrigar ao pagamento das taxas mensais e incentivar a ação das associações de moradores por este caminho traz soluções concretas aos problemas urbanos e sociais que tanto são colocados como justificativa para a privatização das ruas e dos serviços?

A análise das sentenças e o fato de existir atualmente a Súmula 79 como jurisprudência predominante em processos que possuem esta disputa nos levam a concluir que o próprio poder judiciário brasileiro tem sido um agente legitimador da privatização do espaço urbano e dos serviços públicos. Este segmento, representante do poder do Estado, se coloca ao lado da mídia e do mercado imobiliário, estabelecendo com verdadeiros os discursos realizados por eles que trata da violência, do caos urbano e da falência do estado como instituição como um fato inerente ao momento que atravessamos. As palavras utilizadas nas sentenças, muitas vezes diretas e agressivas, nos levam a crer que para esses representantes da ordem, a solução para os problemas urbanos e sociais está na esfera privada e não pública.

Desta forma, o poder judiciário do Estado do Rio de Janeiro reproduz o discurso do senso comum, reforça este discurso e legitima a privatização como uma prática legal. Estas falas criam uma nova ordem, no entanto uma ordem não democrática, não igualitária e intolerante. Como destaca Caldeira (2000) esta nova ordem cria uma democracia onde enclausuramento, fronteiras rígidas e distinções dicotomizadas tomam o primeiro plano. Ela deslegitima, sobretudo, as instituições de ordem existentes e legitimam a privatização da justiça e o uso de meios ilegais.

4 CONCLUSÃO.

Quando as primeiras idéias e fontes de pesquisa para a construção dessa dissertação surgiram, parecia que o lugar aonde chegaríamos seria justamente o oposto. Tínhamos a idéia de que não existia um consenso frente à privatização do espaço público a partir do momento em que encontramos os primeiros processos judiciais. Nestes processos havia a indicação da existência de conflitos entre dois segmentos da sociedade civil diante o tema da privatização de áreas públicas residenciais: de um lado estavam as associações de moradores, que queriam receber taxas mensais pelos serviços privados prestados e, de outro lado, moradores que se posicionavam contra as atitudes da associação.

Exatamente por este fato, a primeira proposta para o título desta dissertação tinha o sentido inverso ao que temos agora. Dizia ele: “Desmontando os consensos – conflitos na privatização de áreas públicas residenciais no Rio de Janeiro”. Os conflitos jurídicos e a luta de determinados cidadãos para a não privatização dos seus locais de moradia parecia dizer que havia sim um conflito dentro da estrutura social brasileira onde nem todos os cidadãos estavam satisfeitos com a privatização do espaço público. Este conflito indicava para nós que, mais que um descontentamento com o fechamento físico do espaço, havia credibilidade no poder do Estado e crença de que o cenário de violência radical desenhado pela mídia, pelo mercado imobiliário e pelo poder público local não poderia ser combatido através de barreiras físicas. Enfim, este conflito indicava a presença da voz e da ação de um grupo, ou seja, de uma sociedade que desejava ser vista e ouvida por todos. Neste sentido, tendo o pensamento arendtiano como embasamento, percebíamos uma forte característica pública dentro da cidade do Rio de Janeiro.

É verdade que algumas destas características podem ser observadas ao longo dessas páginas, mas quando avançamos na pesquisa e chegamos aos resultados, o que encontramos foi justamente a construção de um consenso, onde os próprios cidadãos que estavam contra a ação das associações de moradores nos processos judiciais e os poderes legislativo e judiciário brasileiros tiveram participação fundamental.

Mostramos no capítulo 1, no item 1.4, como pode ser empregada a ação de uma associação de moradores dentro do espaço urbano. Concluimos, mais adiante, que a maior parte das associações analisadas no trabalho se encaixava nos predicados daquelas

associações em que a busca pelo bem-comum tangia apenas determinado grupo de pessoas, e não a sociedade como um todo.

Mais adiante, no capítulo 2, quando estudamos os processos judiciais individualmente, percebemos que grande parte dos moradores que se colocava contra o fechamento de suas ruas, tomava esta postura por uma questão financeira e não ideológica. Isto é, não queriam ter despesas econômicas com algo que ainda não tinha sido deferido institucionalmente. Já no capítulo 3, quando procuramos alguns destes moradores a fim de ouvi-los e tentar entender qual a real posição e os reais motivos que os levavam ir contra a atuação das associações, a grande maioria decidiu não falar.

Percebemos também, que o conflito que pretendíamos estudar inicialmente não mobilizou apenas os cidadãos envolvidos nas associações de moradores, mas também o poder público local - que apóia a prática da privatização - o poder público judiciário e legislativo. Este fato iluminou outros caminhos e fatos, fundamentais em nossa conclusão final.

Observamos que a temática da privatização de áreas públicas residenciais e o aparecimento de conflitos sociais relacionado ao tema, fez desencadear um outro conflito, este dentro do poder judiciário do Estado do Rio de Janeiro. Os representantes da ordem se dividiam em dois grupos e, por maioria, definiram o que deveria ser aceito perante a legislação brasileira. Esta maioria, como apresentamos no último capítulo da dissertação, decidiu que o fechamento das ruas públicas poderia ser considerado uma ação legal em função da violência urbana, da impossibilidade do Estado coibir esta violência e dos benefícios financeiros gerados pela ação associativa privada para seus associados.

Após analisar a decisão do judiciário encontramos, ainda, a existência de um projeto de lei que reafirma a decisão tomada pelos Juizes e Desembargadores. Este projeto de lei, criado pelo vereador Fernando Chucre, tenta colocar um possível fim em qualquer discussão que o tema possa trazer. Através dele, será permitido o fechamento dos loteamentos, novos ou já instituídos anteriormente à aprovação da Lei, além de permitir legalmente o controle nos acessos destes loteamentos.

A partir dessa decisão do judiciário e do legislativo temos um consenso formado. Um consenso que coloca o fechamento dos loteamentos urbanos como necessário em cidades que estão desordenadas, desgovernadas e violentas. A posição apresentada por

estes representantes do poder público mostra que o próprio Estado desacredita nas suas atribuições e que a esfera privada está mais capacitada para atender os interesses, sejam eles sociais ou econômicos, dos cidadãos. Mas de quais cidadãos?

Essa decisão também aponta que alguns habitantes devem ser realmente controlados, enquanto outros protegidos. A decisão dos poderes judiciário e legislativo qualifica os cidadãos brasileiros, reproduz o discurso dos agentes mais poderosos na contemporaneidade⁴⁰ e impede a estruturação de um “mundo comum” em nossa sociedade. Ela tira a voz de determinado grupo e o coloca como uma ameaça à ordem e à segurança.

Por fim, não poderíamos deixar de ressaltar a questão da valorização imobiliária, muito apontada e discutida nos processos jurídicos analisados. O destaque para esta questão indica que o bem material possui grande relevância em nossa sociedade, inclusive pela visão do próprio Estado. A valorização do imóvel traz retornos financeiros e status social, por isso precisa ser preservada, ainda que para isso os espaços tenham que ser delimitados e que barreiras físicas e simbólicas tenham que ser colocadas. A cidade, assim, é percebida como um local onde apenas aqueles que são capazes de comprar e manter seu pedaço de terra é que poderão viver com dignidade.

Se retomarmos as idéias desenvolvidas no primeiro capítulo, veremos que para Hannah Arendt (1958) o verdadeiro espaço público é o espaço onde todos podem ver e ser vistos, ouvir e ser ouvidos. É o espaço onde todos estão em busca do “bem-comum” para construir um “mundo comum”. O espaço público é aquele construído pela ação conjunta de uma sociedade ou parte dela, independente da condição social, cultural ou econômica daqueles que dela fazem parte. Partindo deste pensamento e das evidências descritas até agora, podemos concluir que a privatização do espaço público, pela decisão do poder público brasileiro, não significa apenas a construção de grades, muros, cancelas e guaritas na entrada dos loteamentos e das ruas da cidade. Ela significa, sobretudo, a redução da esfera pública em sua essência, como indica os conceitos de Hannah Arendt.

É evidente que esta conclusão não deve indicar uma derrota ou até mesmo o fim do espaço público nas cidades brasileiras. Esta é apenas uma tendência que pode ser aprofundada ou redirecionada.

⁴⁰ Estes agentes são: a mídia, o incorporador imobiliário e o poder público local que analisamos no primeiro capítulo.

5 REFERÊNCIAS

ANSELMO, Luciana. A reboque do crescimento: expansão imobiliária chega a bairros estagnados e abre perspectivas de revitalização. **Jornal O Globo**, Rio de Janeiro, Morar Bem, 1 out. 2006, p.1-2.

ARENDT, Hannah. **A Condição Humana**. Rio de Janeiro: Editora Forense Universitária, 1958.

BASTOS, Isabel; SCHMIDT, Selma. As cicatrizes da violência: pelo menos 35 mudanças físicas e de comportamento marcam a cidade em 25 anos. **Jornal O Globo**, Rio de Janeiro, Rio, 5 nov. 2006, p.19.

BATISTA, Vera Malaguti. **O medo na cidade do Rio de Janeiro**: dois tempos de uma história. Rio de Janeiro: Editora Revan, 2003.

BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2003.

BLANDY, Sarah; LISTER, Diane; ATKINSON, Rowland. **Gated Communities: A Systematic Review of the Research Evidence**. Sheffield Hallam University & University of Glasgow, 2003.

BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2005.

BRASIL. **Código Civil**: Lei n 10.406, de 10 de janeiro de 2002, atualizada pela Lei n 10.825, de 22 de dezembro de 2003, e acompanhada de legislação complementar, súmulas e índices. São Paulo: Ed. Saraiva, 2004.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. São Paulo: Ed. Saraiva, 2006.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CARNOY, Martin. **Estado e Teoria Política**. Campinas: Papirus, 2005.

CARVALHO, Maria Alice Rezende de. Cidade Escassa e violência urbana. In: **Violência e Participação Política no Rio de Janeiro**. Série estudos, nº91, 1995.

CASEMIRO, Luciana. Na Barra, um condomínio com ares de cidade medieval: em estudo, um empreendimento intramuros, que garantiria a segurança. **Jornal O Globo**, Rio de Janeiro, Morar Bem, 4 jun. 2006, p.1.

COUTO, Beatriz. A Barra [da Tijuca] e a morte anunciada da cidade [maravilhosa]: o capital imobiliário, os urbanistas e a vida urbana no Brasil. In: CASTRIOTA, Leonardo Barci (org.). **Urbanização brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: Editora com arte, 2003.

DE CERTEAU, Michel. **The Practice of Everyday Life**. Berkeley: University of California Press, 1984.

FIGUEIREDO, Janaina. Cidades dentro de cidades: aumento da violência faz mega empreendimentos imobiliários ganharem impulso na América Latina. **Jornal O Globo**, Rio de Janeiro, Morar Bem, 4 jun. 2006, p.1.

FREI, José Carlos de. **Da legalidade dos loteamentos fechados**. Disponível em: <<http://www.teotonio.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>>. Acesso em 09 de outubro de 2006.

GOMES, Renato Cordeiro. Narrativa e paradoxismo: será preciso um pouco de sangue verdadeiro para manifestar a crueldade? In DIAS, Maria Ângela; GLENADEL, Paula

(org.). **Estéticas da crueldade**. Rio de Janeiro: Atlântica Editora, 2004.

GRAZIA, Grazia de. Reforma Urbana e Estatuto da Cidade. In RIBEIRO, Luiz César; CARDOSO, Adalto (org.). **Reforma Urbana e Gestão Democrática**: promessas e desafios do Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro: Ed. Renavan, 2003.

LEITE, Ligia Costa. **Meninos de rua**: o rompimento da ordem 1554/1994. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1998.

MARQUEIRO, Paulo. A nova onda do mercado imobiliário carioca. **Jornal O Globo**. Rio de Janeiro: Rio, 17 set. 2006, p. 25.

MISSE, Michel. A violência como sujeito difuso. In FEGHALI, Jandira; CANDIDO, Mendes; LEMGRUBER, Julita (org.), **Reflexões sobre a violência urbana**: (in) segurança e (des) esperança. Rio de Janeiro: Mauad X, 2006.

MONGIN, Oliver. De la ville à la non-ville, In: **De la ville et du citoyen**. Paris: Éditions Parenthèses, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

PLOEG, Matt Vander. **Rethinking Urban Space in the Context of Democracy and Altruism**. Disponível em: <<http://www.calvin.edu/~jks4/city>>. Acesso em 10 de setembro de 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Urbanismo. Instituto Pereira Passos. Diretoria de Informações Geográficas. **Plano Diretor Decenal de 1992**: Subsídios para sua revisão – 2005. Disponível em: <http://www.armazemdedados.rio.gov.br/arquivos/1653_planodiretor.pdf>. Acesso em 4 novembro de 2006.

RIBEIRO, Luiz Cesar Queiroz. **Cidade-Mercadoria:** a mixofobia no Paraíso Tropical. Qual o lugar dos pobres no urbano brasileiro. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/download/artigo_boletim_001.pdf>. Acesso em 19 de agosto de 2007.

SCHMIDT, Selma. Áreas públicas privatizadas até para negócios: CPI do “Ilegal. E daí?” investiga desde quiosqueiro que controla praça até serviço de “lava-lento” em calçadas. **Jornal O Globo**, Rio de Janeiro, Rio, 6 maio. 2007, p.26.

SILVA, Luiz Antonio Machado da. Democracia viva. Disponível em: <<http://www.ibase.org.br/modules.php?name=conteudo&pid=887>>. Acesso em 10 de agosto de 2006.

SOUZA, Maria Julieta Nunes de. **Reinvenção da Pureza:** tecnologias de comunicação, diferença e espaço público na contemporaneidade, 2002. Tese (Doutorado em Comunicação e Cultura) - Escola de Comunicação, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2002.

TELLES, Vera da Silva. Política e Espaço Público na constituição do “mundo comum”: notas sobre o Pensamento de Hannah Arendt, In: **Direitos Sociais:** Afinal do que se trata? Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.

VASCONCELOS, Ana Maria Nogales; COSTA, Arthur. Demografia e violência no Distrito Federal: evolução e características. In PAVIANE, Aldo; FERREIRA, Ignez Costa Barbosa; BARRETO, Frederico Flósculo Pinheiro (org). **Brasília:** dimensões da violência urbana. Brasília: Editora UNB, 2005.

WEBER, Max. **Economia e Sociedade.** Brasília: Editora UNB, 1999.

6 SITES

<http://www.soprecam.com.br>

<http://www.tj.rj.gov.br/>

http://www.camara.gov.br/sileg/Prop_Detalhe.asp?id=339981

APÊNDICE A

TABELA - NATUREZA JURÍDICA DOS LOCAIS ONDE FORAM ENCONTRADOS OS CONFLITOS JUDICIAIS NO RIO DE JANEIRO.

	NOME	TIPOLOGIA CITADA ⁴¹	TIPOLOGIA LEGAL ⁴²
01	Ass. Moradores da Rua Senador Pedro Velho	Rua Senador Pedro Velho	Loteamento
02	Ass. Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco	Não mencionado	Loteamento
03	Ass. Moradores e Amigos da Rua Rego Lopes	Não mencionado	Loteamento
04	Ass. Moradores da Rua Cardoso de Moraes	Não mencionado Não mencionado Não mencionado Condomínio de fato	Loteamento
05	Condomínio das Amendoeiras		Loteamento
06	Ass. Moradores do Novo Parque Anchieta	Rua Pública	Loteamento
07	Ass. Moradores Rua Engenheiro Eduardo Parisot	Rua Pública	Loteamento
08	Ass. Moradores das Américas	Associação de Moradores	Loteamento
09	Ass. Proprietário e Moradores em Logradouros das Mansões	Condomínio Atípico Via pública Não mencionado	Loteamento
10	Ass. Proprietários e Moradores do Vale Caribu	Local Público Condomínio atípico	Loteamento
11	Condomínio Lagoa Santa	Condomínio Condomínio atípico Condomínio	Loteamento
12	Ass. Moradores Terra Nossa (mandado de prisão ao Prefeito do Rio de Janeiro)	-	Loteamento
13	Ass. dos Proprietários e Moradores do Bosque dos Esquilos	Condomínio	Loteamento
14	Greenwood Park	Condomínio Horizontal	Loteamento

⁴¹ Tipologia citada é aquela que o Juiz definiu caber ao local onde a associação de moradores atua.

⁴² Tipologia legal é a definição do local perante a legislação brasileira, de acordo com os moldes pela qual o local onde a associação de moradores atua foi constituído.

15	Ass. Moradores Interlagos de Itaúna	Condomínio Horizontal Condomínio atípico	Loteamento
16	Ass. Moradores Rio Mar 7	Condomínio de fato	Loteamento
17	Ass. Moradores Rio Mar XV	Condomínio de fato	Loteamento
18	Centro de Lazer Comunitário Pousadas do Engenho	Condomínio atípico	Loteamento
19	Ass. Vivenda do Sol	Não mencionado	Loteamento
20	Condomínio Quintas do Rio	Condomínio	Loteamento
21	Ass. dos Moradores do Paraíso	Condomínio de fato	Loteamento
22	Condomínio Novo Leblon	Condomínio	Loteamento
23	Ass. Moradores de Barra Bonita	Condomínio Horizontal	Loteamento
24	Ass. Moradores Ville Montaigne	Condomínio de fato	Loteamento
25	Ass. Moradores Santa Lúcia	Condomínio de fato	Loteamento
26	Ass. Moradores do Vale das Orquídeas	Processo Arquivado	Loteamento
27	Ass. Moradores da Bela Floresta	Irrelevante a discussão Loteamento	Loteamento
28	Ass. Moradores Luar de Iguaba	Associação de Moradores	Loteamento
29	Ass. dos Amigos Rua Ministro Lafayette Andrada	Loteamento Fechado	Loteamento
30	Ass. Moradores do Conjunto residencial Santa Marina	Condomínio de fato Condomínio de fato ou Loteamento Fechado Condomínio Atípico	Loteamento
31	Sociedade dos Moradores de Santa Mônica Classic House.	Não mencionado	Loteamento
32	Condomínio Vilarejo	Loteamento Fechado	Loteamento
33	Ass. Moradores do condomínio Maramar	Área Pública regida por Associação de Moradores	Loteamento
34	Ass. Moradores Rio Mar XIII	Condomínio de fato	Loteamento
35	Loteamento Vale das Vivendas	Loteamento Condomínio Atípico Não Mencionado	Loteamento
36	Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas	Condomínio de fato	Bairro
37	Condomínio Vila Ângela	Condomínio	Loteamento
38	Ass. Moradores Village do Sol	Não Mencionado	Loteamento

39	Sociedade Civil Garatucaia	Condomínio de fato	Loteamento
40	Ass. Moradores Santa Luzia.	Associação de Moradores de Condomínio	Loteamento
41	Condomínio de fato do loteamento Santa Margarida II	Condomínio de fato	Loteamento
42	Condomínio Bosque do Pero	Condomínio-loteamento fechado	Loteamento
43	Sociedade Civil Orla 500	Processo Arquivado	Loteamento
44	Ass. Proprietários e Moradores do Vale Eldorado	Loteamento	Loteamento
45	Ass. Moradores do Complexo Recanto residencial Bouganville II	Condomínio de fato	Loteamento
46	Ass. Moradores Jardim Pedra Bonita	Condomínio Horizontal	Loteamento

APÊNDICE B

ANÁLISE DOS PROCESSOS RECOLHIDOS NO SITE DO TRIBUNAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

PROCESSO 01 - Associação dos Moradores da Rua Senador Pedro Velho.

Endereço: Rua Senador Pedro Velho – Cosme Velho. Área de Planejamento 2.

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Tem como um de seus objetivos garantir a segurança dos moradores da rua em que atua. Alega que a Ré, moradora da rua, ingressou em 02/03/2005 junto à associação na qualidade de sócia. Aduz que embora a ré continue usufruindo seus direitos de associada, bem como das benfeitorias e medidas de segurança proporcionadas pela associação, encontra-se inadimplente.

Justificativa do Morador (réu): Alega que ninguém pode ser obrigado a associar-se, segundo a Constituição Federal e que a Autora não pode ser considerada um condomínio especial. Alega, ainda, que o local onde a associação diz atuar, constituiu-se de via pública, que inexistente vinculação e dever de contribuir, pois particulares não podem se reunir em associações e instituir obrigações compulsórias e que a obrigatoriedade de pagamento das cotas condominiais está apenas reservada aos condomínios regularmente constituídos. Por fim, afirma que não teve e nem poderia ter qualquer benefício dos serviços realizados pela associação, pois junto a toda a extensão de sua casa existe uma escadaria que serve de acesso público a uma favela localizada logo após a casa onde vive. Por este fato já foi três vezes assaltada e a ação de vigilância da associação não foi capaz de inibir a ação dos ladrões.

Juiz (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório.

Considera que a ré não está usufruindo dos serviços prestados pela associação devido ao episódio dos assaltos relatados e também devido à escadaria que dá acesso à favela. “Dessa foram, não há que se falar em ‘enriquecimento sem causa’ por parte da ré. Ela não está se beneficiando dos serviços de segurança proporcionado pela Autora”.

Desembargadores (Tribunal): Sentença ainda não disponível no site do TJRJ.

PROCESSO 02 - Associação dos Moradores do Bairro Visconde de Albuquerque e Pernambuco.

Endereço: Leblon. Área de Planejamento 2.

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Fundada em 1975. Alega ter trazido benfeitorias para a Região incluindo segurança integral. Diz que a Ré se beneficia das benfeitorias e conclui dizendo que esta taxa para manutenção de serviços não deve ser confundida com cota para ser associado.

Justificativa do Morador (réu): Contesta que quando adquiriu o imóvel em 1992, a rua e seu entorno não possuíam guaritas. Como não é associada a cancelas do acesso não abrem automaticamente para ela, o que causa infortúnios. Isto demonstra que ela não obteve benefícios e nem enriquecimento devido aos serviços. Sua liberdade de associar-se está sendo ofendida com tal cobrança.

Juiz Lecília Ferreira Lemmertz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. De acordo com a jurisprudência predominante e o enunciado nº18 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro a associação pode cobrar de todos os moradores as contas para manutenção de despesas. Entender-se ao contrário seria permitir um enriquecimento sem causa. Juiz se baseia na Súmula 79 e julga que não é no princípio de livre associação que este caso deve se apoiar.

Desembargadores (Tribunal): Sentença ainda não disponível no site do TJRJ.

PROCESSO 03 - Associação dos Moradores da Rua Rego Lopes.

Endereço: Rua Rego Lopes. Tijuca. Área de Planejamento 2.

Ano de abertura do processo: 2007.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Processo ainda em julgamento.

Justificativa do Morador (réu): Processo ainda em julgamento.

Juiz (1ª Instância): Processo ainda em julgamento.

Desembargadores (Tribunal): Sentença ainda não disponível no site do TJRJ.

PROCESSO 04 - Associação dos Moradores da Rua Cardoso de Morais.

Endereço: Rua Cardoso de Morais. Bonsucesso. Área de Planejamento 3.

Quatro processos distintos encontrados no site:

Processo 4A:

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer que o pagamento seja realizado, pois presta serviços que trazem benfeitorias ao local.

Justificativa do Morador (réu): A associação não pode cobrar as taxas, pois é mera associação e não um condomínio pelos moldes legais. Alega não possuir relação com a associação e aponta que já existe um processo na Prefeitura que visa apurar a irregularidade dos portões para o fechamento da rua.

Juiz Ana Lucia Vieira do Carmo (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Os moradores não contestaram a existência da associação e apenas afirmaram não serem associados e que não se trata de um condomínio pelas vias legais. Afirma que o morador não pode ser obrigado a se associar, mas é legítimo que eles contribuam com o rateio das despesas, pois tiveram o imóvel valorizado e ninguém pode se locupletar a custa de outrem (súmula 79). Esta decisão é tomada independente de existir ou não um condomínio pelas vias legais. A associação trabalha para o bem comum.

Desembargadores (Tribunal): Sentença ainda não disponível no site do TJRJ.

Processo 4B:

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação (autor): Quer que o pagamento seja realizado, pois presta serviços que trazem benfeitorias ao local.

Justificativa do Morador (réu): Afirma não ser associado, assim como terça parte dos moradores que ali residem, bem como não aprovou a instituição de um condomínio de

fato no local. Durante o início da colocação dos portões para controle de acesso na rua ficou garantido pelo diretor da associação que tal portão não traria custos e que isso não seria o passo inicial para a consagração de um condomínio.

Juiz (1ª Instância): Contra a obrigatoriedade do pagamento. Apesar do Juiz considerar que a Súmula 79, que veda o enriquecimento sem causa, caiba nesta questão, pois ser ou não associado a uma associação de moradores não é motivo para não arcar com o rateamento das despesas comuns, ele aponta o caso como particular. Ficou comprovado por documentos que o diretor da associação garantiu que o portão não traria gastos e que também não seria motivo para a criação do condomínio. Por esta razão e associado ao fato do morador apresentar um baixo poder aquisitivo, o juiz colocou o pagamento como não obrigatório para o morador deste processo, não associado.

Desembargadores (Tribunal): a favor da obrigatoriedade do pagamento. Não foi encontrada uma justificativa no processo disponível no site do TJRJ.

Processo 4C:

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação (autor): Quer que o pagamento seja realizado, pois presta serviços que trazem benfeitorias ao local.

Justificativa do Morador (réu): Não se considera inadimplente, pois ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado. Afirmam não existir provas para os gastos.

Juiz Mirela Letizia Guimarães Vizzini (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Os moradores não contestaram a existência da associação e apenas afirmaram não serem associados e que não se trata de um condomínio pelas vias legais. Afirma que o morador não pode ser obrigado a se associar, mas é legítimo que eles contribuam com o rateio das despesas, pois tiveram o imóvel valorizado e ninguém pode se locupletar a custa de outrem (súmula 79). Esta decisão é tomada independente de existir ou não um condomínio pelas vias legais. A associação trabalha para o bem comum.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Apóia sua análise na Súmula 79.

Processo 4D:

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação (autor): Quer que o pagamento seja realizado, pois presta serviços que trazem benfeitorias ao local.

Justificativa do Morador (réu): Não se considera inadimplente, pois ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado. Afirmam não existir provas para os gastos.

Juiz Lindalva Soares Silva (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. “Não há dúvidas de que os moradores aproveitam as benfeitorias custeadas pela associação. Ora, beneficiar-se sem contribuição não parece e não é razoável ou correto. Resultaria em enriquecimento sem causa, o que é vedado pelo ordenamento jurídico vigente”. Apóia sua sentença na Súmula 79.

Desembargadores (Tribunal): Sentença ainda não disponível no site do TJRJ.

PROCESSO 05 – Condomínio das Amendoeiras.

Endereço: Avenida Dom Helder Câmara – Higienópolis. Área de Planejamento 3.

Ano de abertura do processo: 1999.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Disse que houve o acordo de grande parte dos moradores para a colocação dos portões nos acessos para o local. Eles foram colocados em virtude da vulnerabilidade da comunidade à atividade de criminosos que invadiam casa e realizavam assaltos continuamente. A associação foi criada a partir deste momento e a mesma deixou clara que seria necessário arcar com a manutenção dos portões. Os portões foram legalizados na prefeitura e desde então a “comunidade” sentiu os efeitos positivos da segurança e tranquilidade. A associação iniciou um trabalho mais amplo e aponta que o morador em questão foi contra e se tornou um problema para a melhoria das condições da comunidade.

Justificativa do Morador (réu): Afirma que suas visitas são incomodadas quando querem visitá-lo e que o Poder Público local presta serviços no local e que os mesmos

são feitos de maneira graciosa como em qualquer logradouro, argumentos suficientes para não ser obrigado a pagar as taxas condominiais. Além disso, enfatiza que o local não preenche os requerimentos para a criação de um condomínio, pois, ausentes as frações ideais de terreno, as partes comuns, e os serviços prestados, são unidades autônomas e logradouros públicos.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. “Diante do grave quadro de segurança pública”, a ação da associação é reconhecida positivamente. O Juiz acrescenta não ter justificativa a atitude do morador aqui envolvido, pois a constituição da associação de moradores foi aprovada pela convenção de condomínio. Com o “(...) fechamento da comunidade pelos portões de acesso, passou a área interna a fazer parte comum dos moradores, motivo pelo qual passaram os mesmos a serem responsáveis pela manutenção, inclusive da energia elétrica”.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Apresentou como justificativa as mesmas colocadas pelo Juiz que sentenciou o Processo em 1ª instância.

PROCESSO 06 – Associação dos Moradores do Novo Parque Anchieta

Endereço: Rua James Rodgers – Anchieta. Área de Planejamento 3.

Ano de abertura do processo: 2004.

Processo aberto pelo Poder Municipal da cidade do Rio de Janeiro contra a associação de moradores aqui referida por fechamento de logradouro público. Fundamento na Lei 6830/80.

PROCESSO 07 – Associação dos Moradores do Rua Engenheiro Eduardo Parisot

Endereço: Rua Engenheiro Eduardo Parisot – Cascadura. Área de Planejamento 3.

Ano de abertura do processo: 2006.

Processo aberto pelo Poder Municipal da cidade do Rio de Janeiro contra a associação

de moradores aqui referida por fechamento de logradouro público. Fundamento na Lei 6830/80.

PROCESSO 08 - Associação dos Moradores das Américas.

Endereço: Rua do Cabo Harry Hadlick, nº4, casa - Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer que o morador contribua com o rateio das despesas e justifica que o morador não tinha acesso ao controle remoto do portão por se recusar a pagar por ele.

Justificativa do Morador (réu): Alega que não é associada e já estava instalada no local antes mesmo da associação iniciar suas atividades. Contestou a instalação da Associação. Manifesta-se “(...) alegando que jamais usufruiu voluntária ou diretamente dos serviços prestados, tais como instalação de câmeras, interfones etc..., mesmo porque não poderia pagar pelos serviços, devido à sua situação financeira ser deficitária”. Afirma que por não ser associada passou a sofrer todos os tipos de constrangimento, tais como a demora em abrir o portão de saída/entrada, placas e cartazes sugerindo aos possíveis compradores que havia moradores inadimplentes, trazendo danos de ordem moral e patrimonial.

Juiz (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório. Autora do processo é uma associação de moradores e como tal não é um condomínio. “Com efeito, a Constituição da República Federativa do Brasil, em seu art. 5º, XX, confere ao indivíduo o direito de se associar ou não. Logo, não se pode impor à Ré a associação se a tal a mesma não tem quaisquer interesse. Acresça-se que a Associação-Autora não se substitui em obrigações e deveres que o poder público se impõe por força dos tributos que lhe são legalmente impostos por força da propriedade, transferindo, ainda, à Autora toda a responsabilidade por eventuais danos, como eventuais assaltos, além de obrigações, como limpeza da rua, recolhimento de lixo, que possam ocorrer no imóvel da Ré, caso estes venham a acontecer. Do contrário, a Ré, estaria pagando duas vezes pelo mesmo

fato gerador. O que agride de morte o seu mais lido direito de cidadã”.

Desembargadores (Tribunal): Contra o pagamento obrigatório. Não é condomínio de fato, pois não existem ideais fracionários. Ilegal a ação da associação, pois não se pode fechar uma rua por vontade própria. Desrespeito ao art. 5º(ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado). É obrigação do poder público cuidar dos logradouros públicos.

PROCESSO 09 - Associação dos Proprietários e Moradores em Logradouro das Mansões.

Endereço: Rua Prefeito Dulcídio Cardoso. Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Três processos distintos encontrados no site:

Processo 9A:

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Diz que os Réus se beneficiaram da valorização do seu imóvel decorrente dos serviços prestados pela Autora, tais como, vigilância, limpeza das ruas, construção de guaritas de controle, serviço de acesso por barcas para a praia, manutenção de praças, construção de quadras de esportes, etc.

Justificativa do Morador (réu): Alega que não há edificação no lote de seu terreno e que não gozam de eventuais benefícios que pudessem advir da associação. Aduz que a Autora é uma Sociedade Civil, não podendo se igualar a Condomínio; que a Autora não pode compelir as pessoas a se associarem ou permanecerem associadas.

Juiz Andréa de Almeida Quintela da Silva (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Atribui o local de atuação da associação de moradores como um condomínio atípico e dialoga com a jurisprudência uniformizada (Súmula 79). Não considera correto que um morador se beneficie da estrutura que lhe é posta à disposição, tal como segurança e limpeza e não pague por isto. Permitir isto seria constituir o enriquecimento ilícito por o que não paga. “Além disso, há, em evidência solar, valorização imobiliária da qual se beneficiam os Réus em razão da estrutura

montada e que serve à área”.

Desembargadores (Tribunal): Contra o pagamento obrigatório. Desrespeito ao artigo 5º da Constituição Federal: ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado. Associação presta serviços já realizados pelo poder público local.

Processo 9B:

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação (autor): Objetiva o recebimento das cotas vencidas e vincendas referente aos serviços de segurança, limpeza e ordem que realiza na área.

Justificativa do Morador (réu): Diz que o local não se constitui como um condomínio e que a associação só pode exigir a contribuição mensal daqueles que são associados. Liberdade de associação.

Juiz (1ª Instância): Contra pagamento obrigatório. Processo arquivado em definitivo quando esta etapa da dissertação foi iniciada, impossibilitando o acesso à justificativa do Juiz.

Desembargadores (Tribunal): Contra pagamento obrigatório. Local onde os serviços são prestados é bem público e o vínculo dos que ali habitam é apenas com o ente correspondente. Afirma que ninguém é obrigado a permanecer associado, segundo a Constituição Federal. Cobrança ilegal.

Processo 9C:

Ano de abertura do processo: 2002.

Justificativa da Associação (autor): Alega que os réus são proprietários do imóvel e, por isso, devem ser obrigados a pagar pelas cotas vencidas.

Justificativa do Morador (réu): A Associação-autora não comprovou a legitimidade da cobrança e a obrigação de se associar ou permanecer associado lhe é conferida constitucionalmente.

Juiz (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório. Processo arquivado em definitivo quando esta etapa da dissertação foi iniciada. Porém, algumas informações foram recolhidas na sentença expedida pelo Tribunal. A Juíza alegou que “a responsabilidade dos réus pelo pagamento das contribuições limita-se ao período no qual passaram a se

beneficiar dos serviços prestados, não podendo ser responsabilizados, certamente, pelo período pretérito”.

Desembargadores (Tribunal): Contra o pagamento obrigatório. As contribuições destinadas ao custeio das despesas comuns com vigilância, segurança, limpeza, conservação, são deduzidas enquanto persistir o vínculo associativo. A Constituição Federal, igualmente, não admite a associação obrigatória. O período que a associação alega estarem os réus inadimplentes é exatamente o período em que não residiram no local.

PROCESSO 10 - Associação dos Proprietários e Moradores do Vale Caribu.

Endereço: Jacarepaguá. Área de Planejamento 4.

Dois processos distintos encontrados no site:

Processo 10A:

Ano de abertura do processo: 2002.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Prestação de serviços diversos, como limpeza e segurança, que beneficiam todos os moradores locais. Quer a obrigatoriedade do pagamento das taxas

Justificativa do Morador (réu): Não se considera parte da associação e por tal razão não quer pagar com as despesas.

Juiz (1ª Instância): Processo arquivado em definitivo quando esta etapa da dissertação foi iniciada, impossibilitando o acesso à justificativa do Juiz.

Desembargadores (Tribunal): Contra a obrigatoriedade do pagamento. Não é um condomínio como empregado pela lei. Associação de moradores não pode obrigar ninguém a participar da mesma. Desrespeito ao artigo 5º. Dever de garantir segurança e limpeza é do poder público e as ruas e praças onde se situa a associação são bens públicos de uso comum do povo.

Processo 10B:

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação (autor): Morador está se beneficiando dos serviços prestados pela Ré, sem a afetiva participação no rateio das despesas. Aduz que embora se trate de condomínio atípico a jurisprudência tem reconhecido da legalidade da referida cobrança.

Justificativa do Morador (réu): Apenas alguns moradores resolveram criar a associação, passando então a cobrar taxa de contribuição mensal, obrigatória a todos os moradores. Afirma que não compactuou com a criação da associação e que a Constituição Federal dispõe que ninguém será obrigado a se associar ou a se manter associado. Quer que seja declarada a inexistência de relação jurídica entre a Autora e associação de Moradores e, conseqüentemente, que fique desobrigada dos pagamentos mensais.

Juiz Cláudio Augusto Annuza Ferreira (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. “(...) Verifica-se que a associação de moradores, em defesa dos interesses de comunidade, constituiu o que vem se chamando corriqueiramente de condomínio atípico ou condomínio de fato, a fim de prestar serviços em áreas comuns, em proveito dos moradores, no que toca à manutenção e segurança”. Declara que está de acordo com a Súmula 79 da jurisprudência, pois admitir diferente é consagrar o enriquecimento sem causa.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Obrigar o proprietário do imóvel a participar da associação fere os princípios constitucionais, mas não é justo que ele se beneficie dos serviços realizados por outros. Súmula 79.

PROCESSO 11 – Condomínio Lagoa Santa.

Endereço: Estrada de Jacarepaguá, 5000 – Anil. Área de Planejamento 4.

Três processos distintos encontrados no site:

Processo 11A:

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Presta serviços e exige o pagamento da tarifa. Quem não paga se beneficia dos serviços prestados.

Justificativa do Morador (réu): O local não é condomínio segundo a Lei vigente no momento. Alega não se sentir parte da associação dos moradores.

Juiz Carlos Eduardo Iglesias Diniz (1ª Instância): “Tendo em vista o pagamento do débito, julgo extinta a execução (...)”.

Desembargadores (Tribunal): A favor da obrigatoriedade do pagamento. A maioria dos moradores aderiu ao “condomínio” e a associação presta diversos benefícios, “(...) inclusive no que tange ao fator segurança, tão necessários nos dias de hoje”. Tais questões valorizam os imóveis no local. Não obrigar ao pagamento seria colaborar para o “princípio da vedação do enriquecimento sem causa”.

Processo 11B:

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação (autor): Afirma que o morador é proprietário do imóvel e que está inadimplente com as contribuições mensais.

Justificativa do Morador (réu): Alega que o autor omitia-se nas suas obrigações para com os condôminos da Rua Jacaraípe, razão pela qual os moradores destes logradouros notificaram ao mesmo que estavam deixando de ser associados. Criaram, conseqüentemente, uma outra sociedade civil, Condomínio Solar da Montanha. Diz, ainda, que o condomínio autor não pode ser comparado ao condomínio vertical, uma vez que cada condômino é proprietário de residência autônoma, tendo em comum apenas a rua em que situam as casas, que é logradouro público cuidado pelo autor (associação dos moradores do Condomínio Lagoa Santa) mediante concessão do poder público.

Juiz Valéria Picha Bichara (1ª Instância): Atribuiu como um caso particular. Os moradores em questão se desassociaram do Condomínio Lagoa Santa, pois estavam insatisfeitos com o serviço. “Nesse particular, verifica-se ainda, que tais moradores gozando da liberdade que lhe confere o princípio constitucional da livre associação, escolheram associar-se a um outro ente, assumindo suas responsabilidades perante a nova associação que passou a lhes prestar os serviços anteriormente realizados pelo Autor (...)”. O juiz deixou claro que locais como este devem ser julgados perante a súmula 79 e que configuram os chamados condomínios atípicos. Contudo, neste caso,

como os moradores se desvincularam da primeira associação e realizam suas obrigações com a nova associação criada sem problemas, ele alega que o pagamento à Associação do Condomínio Lagoa Santa não é obrigatório.

Desembargadores (Tribunal): Conta o pagamento obrigatório.

Processo 11C:

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação (autor): Afirma que o morador é proprietário do imóvel e que está inadimplente com as contribuições mensais.

Justificativa do Morador (réu): Alega que o autor omitia-se nas suas obrigações para com os condôminos da Rua Jacaraípe, razão pela qual os moradores destes logradouros notificaram ao mesmo que estavam deixando de ser associados. Criou-se conseqüentemente uma outra sociedade civil, Condomínio Solar da Montanha, na qual o Réu alega ter sua vida centrada e inclusive faz uso dos serviços disponibilizados pela nova associação.

Juiz (1ª Instância): Atribuiu como um caso particular. Como o Réu já faz o pagamento da segunda associação devidamente, logo ele não deverá ser obrigado a pagar à associação-autora.

Desembargadores (Tribunal): O pagamento é obrigatório apenas ao novo condomínio. Condomínio de fato ao qual o réu se desvinculou formalmente quando foi criado o novo condomínio. Juiz deixa claro que está de acordo com a Súmula 79, mas o réu só deve ser obrigado a arcar com as despesas do novo condomínio.

PROCESSO 12 – Associação dos Moradores Terra Nossa.

Endereço: Rua Custódio Guimarães – Jacarepaguá. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: não encontrado.

Mandado de prisão ao Prefeito do Rio de Janeiro.

Justificativa do Morador (autor): As cancelas foram colocadas ilegalmente na rua em que reside impedindo o direito de ir e vir. Passou a ser obrigado a contribuir com as

despesas da associação. Aponta omissão do poder público, pois ele próprio já fez denúncias aos órgãos competentes.

Juiz Luiz Fernando Ribeiro de Carvalho (1ª Instância): Contra o pedido. Considera que o poder público local não foi omissivo, apenas ordenou o uso do solo urbano como quis (o que é de sua competência). Mesmo quando acontece de forma ilegal o fechamento de ruas pode trazer benefícios aos moradores por razões próprias vinculadas à “(...) sua própria segurança pessoal, diante da notória violência que agride as comunidades urbanas”.

PROCESSO 13 – Associação dos Proprietários e Moradores do Bosque dos Esquilos.

Endereço: Estrada Caribu – Freguesia. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer que o pagamento da taxa de serviços prestados seja realizado pela ré.

Justificativa do Morador (réu): Não se considera parte integrante da associação e nem beneficiada pelos serviços. Alega que a associação não realiza os serviços que descreveu.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Não foi encontrada uma justificativa no site do TJRJ.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Mesmo não sendo um condomínio jurídico ficou entendido que existe um condomínio criado no local que presta serviços e benefícios para o que dele fazem parte. Desta forma as despesas comuns devem ser repartidas a fim de que não haja enriquecimento sem causa.

PROCESSO 14 – Condomínio Greenwood Park

Endereço: Estrada da Barra da Tijuca – Itanhangá. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo no Tribunal: 2003

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer que o pagamento da taxa de serviços prestados, como manutenção segurança, jardinagem, fornecimento de água e luz nos locais comuns, seja realizado.

Justificativa do Morador (réu): Não quer pagar pelos serviços prestados, pois sabe que o local não se trata de um condomínio jurídico.

Juiz (1ª Instância): Pagamento parcialmente obrigatório. Não foi encontrada uma justificativa no site do TJRJ.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Mesmo não sendo um condomínio jurídico ficou entendido que existe um condomínio criado no local que presta serviços e benefícios para o que dele fazem parte. Desta forma as despesas comuns devem ser repartidas a fim de que não haja enriquecimento sem causa. Juiz defende que a causa é complicada devido aos problemas hoje encontrados. Alega, ainda, que os interesses coletivos dos moradores do local devem se sobrepor aos interesses individuais.

PROCESSO 15 - Associação dos Moradores de Interlagos de Itaúna.

Endereço: Avenida das Américas – Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Quatro processos distintos encontrados no site:

Processo 15A:

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Objetiva o recebimento das cotas associativas relativas á unidade residencial dos réus. Diz que o local é constituído por logradouros públicos, mas que isso não faz com que o réu deixe-se de ser beneficiado com as benfeitorias que realiza. Para a associação o réu aceitou tacitamente sua atuação durante todo o período de sua existência já que nunca se manifestou nem em assembléias e nem em cartas.

Justificativa do Morador (réu): Alega que o local é público e composto por um conjunto de logradouros públicos que inclusive foi assim denominado pelo poder

Municipal do Rio de Janeiro. Diz que a associação está, logo, explorando área pública ao cobrar taxas condominiais. Diz que por isso o local não é oficialmente um condomínio que e nunca assinou qualquer termo de associação.

Juiz Milena Angélica Drumond Morais (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Alega que o local é um condomínio horizontal. Diz que o Município do Rio de Janeiro se manifestou demonstrando o desinteresse no feito, apontando que há um Decreto Municipal que licencia o cercamento de logradouros públicos na região onde o imóvel deste processo está localizado. Logo decide dizendo que “(...) a imposição de pagamento das despesas efetuadas por sociedade ou associação em condomínio atípico não advém da caracterização do loteamento ser aberto ou fechado, mas sim da efetiva fruição por seus moradores dos serviços prestados. Trata-se de entidade que administra o loteamento em favor da comunidade composta pelos proprietários de imóvel, cuidando da conservação e calçamento das ruas, dos serviços de segurança, mantendo portaria que fiscaliza o ingresso e a saída do loteamento e veículos, o que permite uma vigilância mais eficaz, bem como outros serviços (...)”. Permitir que as despesas não sejam rateadas por todos significaria permitir o enriquecimento sem causa.

Desembargadores (Tribunal): A favor da obrigatoriedade do pagamento. As despesas comuns devem ser repartidas a fim de que não haja enriquecimento sem causa. Os serviços trazem benefício para o local em virtude do desinteresse do Município do Rio de Janeiro.

Processo 15B:

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação (autor): Alega que os réus são proprietários da casa nº632 da Rua Luiz Orlando Cardoso, Barra da Tijuca, dentro da área de atividade da associação-autora. Fazem a manutenção, conservação e melhoramento dos logradouros.

Justificativa do Morador (réu): Afirma que não são responsáveis pelo pagamento das cotas, pois não são integrantes da associação, cabendo ao poder público o desempenho dessas funções.

Juiz Renato Rocha Braga (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. “Pouco importa serem ou não associados; uma vez que se beneficiam dos serviços, têm a obrigação de arcar com as cotas, sob pena de enriquecimento sem causa”.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Permitir o contrário seria compactuar com o enriquecimento sem causa.

Processo 15C:

Processo ainda em julgamento não sendo possível encontrar as informações necessárias.

Processo 15D:

Processo ainda em julgamento não sendo possível encontrar as informações necessárias.

PROCESSO 16 – Associação dos Moradores do Condomínio Rio Mar 7.

Endereço: Rua Gerson Pompeu Pinheiro – Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Pede que o réu seja condenado à pagar as taxas em débito

Justificativa do Morador (réu): Alega que não é devedor do montante cobrado; que ninguém pode ser obrigado a fazer parte de uma associação; que os encargos com a manutenção de sua rua, por ser logradouro público, caberiam ao Poder Público.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Afirma que ninguém pode ser obrigado a associar-se ou a permanecer associado, porém considera que não é esta a questão que está em julgamento. Para o Juiz as provas indicam que o imóvel do réu sofreu valorização devido toda a gama de melhoramentos e serviços custeados pela ré. “A questão dos autos tem sido muito ventilada em bairros como a Barra da Tijuca, onde grupos de pessoas, sob forma de associações, realizam obras que geram benefício comum, mesmo cercando o acesso a via pública, o que é tolerado pelo Estado por

razões de segurança. Estes chamados condomínios fechados - ou condomínio de fato – gozam de segurança particular, arruamento, manutenção, serviços gerais, limpeza e normas próprias, que em tudo se assemelham a uma nova modalidade de condomínio horizontal, que, infelizmente, o atual código Civil deixou de prever expressamente”. Permitir contrário seria compactuar com o enriquecimento sem causa.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. O tribunal concluiu que relação de condomínio existe. As despesas comuns devem ser repartidas a fim de que não haja enriquecimento sem causa. Os serviços trazem benefício para o local e para o imóvel. Considerou a questão como “solidariedade ética”.

PROCESSO 17 – Associação dos Moradores do Condomínio Rio Mar XV

Endereço: Rua Jorge Dodsworth Martins – Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): O morador está se beneficiando dos serviços prestados e tendo o seu imóvel valorizado sem pagar as taxas obrigatórias.

Justificativa do Morador (réu): Não há um condomínio e sim uma associação de moradores em logradouro público. Afirma que esta associação, por sua vez, foi criada por uma minoria de moradores. Ele não se considera um associado. Lembra o art. 5º, II, da Constituição que diz que ninguém é obrigado a associar-se ou a permanecer associado. Afirma que não existe área comum entre os moradores e os serviços públicos necessários são prestados por concessionárias do serviço público ou pela própria Prefeitura.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Permitir o contrário seria contribuir com o enriquecimento sem causa.

Desembargadores (Tribunal): Contra o pagamento obrigatório. O local é um logradouro público e não um condomínio. Afirma que o direito de associar-se existe para quem julgar necessário ou conveniente, devendo ser respeitada a vontade daquele que não desejar fazê-lo, pois “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. Considera que o argumento da associação no sentido de

que o proprietário estaria se locupletando indevidamente dos serviços prestados, mostra-se frágil, na medida em que os serviços essenciais, como os de limpeza e segurança, são prestados pelo poder público, pelos quais o contribuinte já sofre tributação.

PROCESSO 18 – Centro de Lazer Comunitários das Pousadas do Engenho

Endereço: Rua Professor Alpheo Portela - Jacarepaguá. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Ré é proprietária de imóveis situados no local onde a associação de moradores faz atuação. Quer o pagamento das cotas vencidas.

Justificativa do Morador (réu): Alega litigância de má fé da parte autora, posto que a mesma omitiu os motivos da discordância entre as partes no que se refere à limpeza e a segurança do Condomínio, que ficam a cargo dos associados.

Juiz Lísia Carla Vieira Rodrigues (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Condomínio atípico. “O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram associação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado continue gozando dos benefícios sociais sem devida contraprestação”. “O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação”.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Questão é polêmica no Tribunal, pois as sentenças vão contra a legislação vigente. O local é um loteamento onde apenas os lotes são propriedades particulares. Problemas de segurança, no entanto, têm levado particulares a criarem associação para a administração de

determinadas áreas e prestação de certos serviços. Por tal o Juiz coloca que estas despesas devem ser rateadas “em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa”.

PROCESSO 19 – Associação Vivendas do Sol

Endereço: Rua Orlando Madeira Ley, 300, casa 01 – Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Alega que é associação sem fins lucrativos e tem como objetivo a manutenção, conservação e melhoramento das áreas comuns, além de zelar por condições de segurança e proteção ambiental. “Em razão do princípio da vedação do enriquecimento sem causa, devem os proprietários pagar as contribuições mensais relativas às despesas da autora na prestação de seus serviços”. Pede que os réus sejam obrigados a arcar com o pagamento das cotas mensais.

Justificativa do Morador (réu): Alega que os serviços prestados não atendem a quantidade e nem a qualidade necessária, pois há uma caçamba de lixo que atrai baratas e outros insetos, colocando em risco a saúde dos que ali vivem e ainda, que a própria associação confessa o consumo de drogas por algumas pessoas em área comum. Diz que pediu seu desligamento da associação devido a estas irregularidades.

Juiz Grace Mussalem Calil (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Afirma que o réu não se mostrou contra os serviços prestados observando apenas sua insatisfação frente à qualidade e a quantidade dos mesmos. Considera que o réu é beneficiado por estes serviços. “Auferindo benefícios com a atuação da autora, deve contribuir no rateio das despesas que tem a autora com essa prestação de serviços, em observância ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa”. Súmula 79.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Estas despesas devem ser rateadas “em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa”. Se no estatuto da associação há previsão de cláusula penal no caso de inadimplemento,

por ela o morador deverá responder.

PROCESSO 20 – Condomínio Quintas do Rio.

Endereço: Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Afirma que o morador não adimpliu o rateio das despesas para os serviços de segurança e manutenção das ruas parques e jardins que são custeadas pela associação.

Justificativa do Morador (réu): Não considera justo ter que arcar com as despesas realizadas por uma associação na qual não faz parte.

Juiz (1ª Instância): Pagamento parcialmente obrigatório (apenas as parcelas vencidas). Processo arquivado quando esta etapa da dissertação foi iniciada, impossibilitando a análise da justificativa do Juiz.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. O Tribunal se apóia na Súmula 79 (enriquecimento sem causa). Também se impõe reconhecer que a entidade de natureza associativa criada com a finalidade de prestar serviços a moradores de determinado local despense valores que devem ser rateados entre todos os beneficiados.

PROCESSO 21 – Associação dos Moradores do Paraíso.

Endereço: Entre Ruas Ciro Monteiro, Oscarito, Erlon Chaves, Rosa do Povo, Ulisses Hellmeister, Jesus Soares Pereira e o nº115 da Rua Geminiano Góes - Freguesia. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Realiza serviços de manutenção, conservação e melhoramento das áreas comuns, zelando pelas condições mínimas de segurança e proteção ambiental. Destacou que todos os moradores usufruem dos

serviços prestados pelo condomínio e que o réu está em débito com as cotas condominiais. Quer o pagamento por estas cotas.

Justificativa do Morador (réu): Alega que não é associado e nem residir na área mencionada pela autora, portanto não pode ser responsabilizado por taxas referentes a serviços pelo qual nunca usufruiu. Ainda considera que a associação não desempenha a função mencionada, visto que quando residia no local pagava diretamente pela segurança, a limpeza era realizada pela COMLURB, já existindo o portão e a guarita há mais de dez anos, além da limpeza do jardim ser custeada diretamente pelos moradores.

Juiz Márcio Ribeiro Alves Gava (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Condomínio de fato. “A legitimidade da referida cobrança é evidente, pois evita o enriquecimento sem causa daqueles que se beneficiam dos serviços prestados pela associação e se recusam a contribuir”. Súmula 79.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Aponta que o papel das associações está crescendo por não se esperar que o poder público se contribua de todas as suas obrigações, seja por falta de recursos, “(...) quer pela incompetência ou desonestidade dos governantes”. Estas associações zelam pela higiene pública, segurança e conforto dos moradores, serviços que são de notável importância social e que beneficiam a todos e por terem um custo devem também ser assumido por todos. Solidariedade ética. Todos devem contribuir a fim de que não haja o enriquecimento sem causa.

PROCESSO 22 – Condomínio Novo Leblon.

Endereço: Avenida das Américas - Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer que o pagamento da taxa de serviços prestados seja realizado. Alega que o local sofreu valorização.

Justificativa do Morador (réu): Não quer pagar devido às ilegalidades existentes

quanto o valor das cotas e as formações dessa associação

Juiz Maria Cristina de Brito Lima (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Estas despesas devem ser rateadas “em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa”. Ainda, a associação possui todos os documentos comprovando que as medidas e os serviços tiveram o orçamento aprovado nas reuniões de condomínio.

PROCESSO 23 – Associação de Moradores de Barra Bonita.

Endereço: Recreio dos Bandeirantes. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2004.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Alega que o réu é proprietário do imóvel situado no perímetro da associação; que o réu se nega a efetuar os pagamentos das cotas de contribuição mensal. Requer a condenação do réu ao pagamento das cotas vencidas e das vincendas.

Justificativa do Morador (réu): Afirma que o estatuto social da Autora é nulo porque a mesma não possui sede; que as atas não foram juntadas pela autora; que seu imóvel foi adquirido antes da criação da associação e que o proprietário, antes de falecer, foi contrário a sua fundação. Alega que a Autora nunca prestou serviços de limpeza, vigilância, jardinagem ou construiu qualquer área de lazer; que a iluminação, limpeza e urbanização são feitas pela Prefeitura do Rio de Janeiro. Ainda afirma que a autora mandou instalar três cancelas em três pontos diferentes e os funcionários apenas levantam e abaixam a cancela sem qualquer questionamento, de qualquer forma considera que o fechamento das ruas existentes neste perímetro não poderia ter ocorrido, pois no seu interior existe um centro cultural, uma instituição religiosa e um espaço para uso não residencial. Requer que seja declarada a nulidade do estatuto social da associação, a inexistência de relações jurídicas entre as partes e a inexistência do direito de cobrar as contribuições.

Juiz Carlos Fernando Potyguara Pereira (1ª Instância): Contra o pagamento

obrigatório. O Juiz se mostrou plenamente de acordo com a Súmula 79. Utilizou passagens do Desembargador Sergio Cavaliere Filho demonstrando que as associações equiparam-se aos condomínios. Afirmou que o local se enquadra nos moldes deste critério, porém seria preciso que a autora comprovasse a realização de seus serviços e benfeitorias no local para que pudesse fazer cumprir esta súmula. Disse que a existência de associação de moradores significa por si só a existência de relações jurídicas entre as partes, mas que como a autora não apresentou provas efetivas pela prestação de serviços julgou que o réu não deveria arcar com o rateio de despesas que não podem ser comprovadas judicialmente.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Um participante de uma associação de moradores não pode se aproveitar do esforço de alguns e beneficiar-se dos serviços e das benfeitorias realizadas: princípio que veda o enriquecimento sem causa. Aponta que o imóvel dos moradores sofre processo de valorização com os serviços. Mesmo o fato do poder público prestar os serviços básicos ao local não impede que a associação tenha mais atenção e cuidado com o local.

PROCESSO 24 – Associação dos Moradores de Ville Montaigne.

Endereço: Rua Ministro Luiz Galotti entre nº260 e 370 - Anil. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2004.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Afirma que o réu é proprietário do lote localizado no condomínio de fato e que não efetua pagamento das contraprestações pelos serviços de limpeza e conservação das ruas, e segurança.

Justificativa do Morador (réu): Alega que a associação não foi regularmente constituída. Afirma que não é associado e que foi incluído na associação à sua revelia, sustentando ainda a inexistência de benefícios prestados pela associação e de áreas comuns.

Juiz Valéria Pacha Bichara (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório. A Associação-autora “(...) não apresentou comprovante de inscrição regular da sociedade.

Nos termos dos artigos 44 e 45 do Código Civil de 2002, e do artigo 28 do antigo Código Civil, é indispensável o registro das pessoas jurídicas de direito privado, inclusive associações ou ‘sociedade civis sem fins lucrativos’, como se autodenomina o Autor”.

Desembargadores (Tribunal): Posição neutra por falta de provas comprobatórias. Aponta a questão como polêmica por colocar dois princípios em colisão: o artigo 5º e o enriquecimento sem causa (súmula 79). Coloca-se a favor do segundo princípio, mas dá o caso como impossível de ser julgado, pois a associação não apresentou provas da sua existência legal.

PROCESSO 25 – Associação dos Moradores de Santa Lúcia.

Endereço: Avenida da Américas - Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Alega que os réus estão em débito com as quotas vencidas e pede a condenação dos réus no valor apontado na inicial.

Justificativa do Morador (réu): Afirma que as cotas já tinham sido pagas pelo proprietário, agora falecido.

Juiz Mariana Moreira Tangari Batista (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório. “(...) A idéia de impor uma cobrança a uma pessoa, sem que esta tenha manifestado a sua vontade de desfrutar dos eventuais serviços prestados, além de imoral, parece carecer de lógica jurídica”. Além disso, considera que os réus são proprietários de imóveis que não dialoga com os princípios de um condomínio edilício. Aponta um pronunciamento jurisprudencial emitido pelo Tribunal da Justiça de Rio de Janeiro como base para sentença: “(...) o local em que os serviços são prestados é bem público e o vínculo dos que ali habitam é apenas com o ente correspondente, afirmando, ainda, que ninguém é obrigado a permanecer associado, segundo a Constituição Federal”. E também afirma que “(...) não procede a alegação de

enriquecimento ilícito, uma vez que os particulares não podem reunir em associação para nelas incluírem que bem entenderem como seus membros e deles cobrarem contribuições, como se Estado fossem. Segue sua sentença utilizando as palavras da Desembargadora Maria Augusta Vaz Monteiro de Figueiredo: “para ilustrar esse caso com outros semelhantes, basta imaginarmos uma pessoa que resolve, todo dia de manhã, varrer a calçada na frente de uma casa sem a prévia concordância do morador e, por isso, resolve cobrar-lhe uma indenização; ou ainda , a pessoa que monta em frente da casa d’outrem, uma lanchonete, que valoriza um imóvel e queira cobra-lhe um contribuição. Ora, tal pretensão seria descabida (...) Seria uma afronta à segurança jurídica entender de maneira diversa, pois estar-se-ia admitindo que particulares fizessem as vezes do Estado, porque se estaria permitindo que pudessem praticar serviços públicos e depois cobrar daqueles que beneficiam dos tributos.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Apesar de não ser um condomínio no sentido técnico e de saber que um morador não pode ser obrigado à se vincular a qualquer tipo de associação o juiz deu o pagamento como obrigatório, seguindo as influências observadas no Tribunal., a fim de que não haja o “enriquecimento sem causa”. Estas associações prestam serviços que beneficiam uma gleba de moradores e um não pode se beneficiar do esforço do outro. Tais iniciativas têm proliferado em decorrência da carência generalizada e ineficiência dos serviços públicos ditos essenciais. Trata-se na verdade de deliberação da expressiva maioria de determinada comunidade em relação à melhoria das condições de vida daquele grupo social. De qualquer forma deixa claro que a Juíza que deu a sentença em 1ª instância está correta em afirmar que ninguém pode ser obrigado a associa-se, mas que está seguindo neste caso a uniformização da sentença.

PROCESSO 26 – Associação dos Moradores do Vale das Orquídeas.

Endereço: Praça Francisco Dalto Brito e Ruas Victorio Libonati, Rui Mafra, Alves do Vale, professor Olympio da Fonseca, Jaime Servino, Nilton Gitahy - Jacarepaguá. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Objetiva o recebimento das cotas condominiais.

Justificativa do Morador (réu): Não quer pagar pelos serviços prestados e diz não se considerar parte da associação.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Processo arquivado em definitivo quando iniciamos esta fase da pesquisa. Porém, pela sentença conferida pelo Tribunal, conclui-se que o Juiz se apoiou no fundamento de que o imóvel do réu está situado na área de atuação da associação-autora, e que por tal, desfruta dos serviços de lazer e segurança prestados.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. A associação está cobrando pelos benefícios auferidos pelos moradores e configuraria sem dúvida um enriquecimento ilícito, usufruir os benefícios sem a imperiosa contraprestação.

PROCESSO 27 - Associação dos Moradores da Bela Floresta

Endereço: Rua Bela Floresta – Vargem Pequena. Área de Planejamento 4.

Dois processos distintos encontrados no site:

Processo 27A:

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Afirma ser legalmente instituída e, nessa qualidade, cobra de seus associados uma cota de participação, destinada aos custeios de serviço de limpeza, segurança e conservação das áreas comuns.

Justificativa do Morador (réu): Não é associado e não quer, por isso, ratear estas despesas consideradas para benefício de todos.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. A justificativa não consta no site.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Tribunal se baseia no princípio que veda o enriquecimento sem causa e por tal afirma que as cotas são

obrigatórias também para os não associados que usufruem dos serviços prestados. Para ele é irrelevante identificar se a associação se configura ou não como um condomínio legítimo e se o morador é ou não associado.

Processo 27B:

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação (autor): Objetiva o recebimento das cotas vencidas e vincendas referente aos serviços com manutenção, conservação e melhoramento dos logradouros. Alega que o réu se beneficia do serviço e não paga.

Justificativa do Morador (réu): Afirma não ser responsável pelo pagamento das cotas, eis que se trata de mera associação, não podendo cobrar como se fosse um condomínio constituído.

Juiz Renato Rocha Braga (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Afirma que “pouco importa serem ou não associados; uma vez que se beneficiem dos serviços, têm a obrigação de arcar com as cotas, sob pena de enriquecimento sem causa”. Considera o local como um loteamento sob os aspetos de um condomínio atípico. Utilizou a sentença de um desembargador para também justificar seu voto. “Cobrança efetuada diante do benefício implementado em favor da coletividade de moradores”.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Entidade associativa pode cobrar cota referente ao rateio das despesas feitas em benefício comum dos proprietários de imóveis situados em comunidades residenciais fechadas. “Defender o contrário seria prestigiar o aproveitamento injusto do recurso alheio”.

PROCESSO 28 – Associação dos Moradores Luar de Iguaba.

Endereço: Avenida das Américas – Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2007.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Diz estar em situação de penúria e quer que o morador arque com as o rateio das despesas, pois é uma associação que cumpre os requerimentos legais atuando como um condomínio de fato.

Justificativa do Morador (réu): Não quer pagar as cotas, pois não se trata de um condomínio de fato e sim de mera associação de moradores.

Juiz (1ª Instância): Não encontrado no site.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Apóia-se na súmula 79 (enriquecimento sem causa) e aponta que se trata de um local destinado à classe média alta onde todos têm condições financeiras de arcar com o rateio das despesas.

PROCESSO 29 – Associação dos Amigos da Rua Lafayette Andrada.

Endereço: Rua Ministro Lafayette Andrada – Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.
Ano de abertura do processo: 2004.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Alega que os réus estão em débito com a associação e deseja receber pelas cotas vencidas e vincendas.

Justificativa do Morador (réu): Não tem ciência da criação e registro da associação autora, bem como desconhece seus respectivos atos constitutivos. Sua propriedade é na realidade um lote vazio onde não reside e, conseqüentemente, não usufrui de quaisquer dos benefícios que a associação autora alega prestar. Esclarece que teve o referido lote de terreno invadido e depredado, causando-lhe prejuízos, sem que a associação autora tomasse qualquer providência.

Juiz Augusto Alves Moreira Junior (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. “A questão controvertida se cinge em se saber se o proprietário de imóvel inserido nos denominados loteamentos fechados está obrigado ou não a pagar contribuição à associação de moradores criada para prestar serviços de interesse da comunidade local, sendo apenas relevante, se está se beneficiando como os demais moradores, dos serviços comunitários prestados pela associação autora, e sendo positiva a resposta, está obrigado a contribuir com as respectivas despesas, porque não se afigura justo o não pagamento da contraprestação, e entendimento contrário caracterizaria enriquecimento ilícito (...)”.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Súmula 79:

princípio que veda o enriquecimento sem causa.

PROCESSO 30 - Associação dos Moradores do Conjunto Residencial Santa Marina.

Endereço: Rua José Brito e Rua David Perez – Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Três processos distintos encontrados no site:

Processo 30A:

Ano de abertura do processo: 2004.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Moradora é proprietária do imóvel e está em débito com a associação. Criada em 1984 por um grupo de moradores, a associação tem o objetivo de integrar a comunidade através de eventos sociais além de zelar pela qualidade dos serviços locais.

Justificativa do Morador (réu): Não quer pagar as taxas, pois não é obrigado a se associar ou a permanecer associado.

Juiz (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório. Apóia-se no artigo 5º da Constituição Federal Brasileira que afirma que ninguém pode ser obrigado a associar-se ou a permanecer associado – liberdade associativa.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. A associação tem como intuito suprir deficiências do poder público, prestando à comunidade uma série de serviços e melhorias, para cuja contratação e manutenção se faz necessária a colaboração de todos os beneficiários. Considera que a ré pode continuar sem ser associada, contudo deve pagar por esses benefícios: “É todavia, indiferente que seja ou não ela associada para gozar dos benefícios proporcionados pela associação e para que se afirme a obrigatoriedade de sua contribuição, no que toca à partilha e melhorias colocadas à disposição por aquela”. Admitir diferente seria consagrar o enriquecimento sem causa (Súmula 79).

Processo 30B:

Ano de abertura do processo: 2004.

Justificativa da Associação (autor): Objetiva o recebimento de cotas vencidas e vincendas. Realiza serviços de vigilância, limpeza, custeio, conservação e embelezamento das áreas comuns.

Justificativa do Morador (réu): Não está associada e nem tão pouco é obrigada a utilizar-se dos serviços que a associação-autora presta. Alega já pagar tributos ao poder municipal, visto que reside em logradouro público.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Apóia-se na súmula 79 e alega também que a residência da ré está situada nos limites de atuação da associação.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Afigura-se como um condomínio de fato ou loteamento fechado, ou seja, uma evolução em face da insuficiência do poder público no atendimento às necessidades coletivas. “Verdade é que a inexistência de condomínio formal não impede a cobrança de cotas de participação dos moradores de determinado local onde são prestados serviços de melhoria, como se condomínios fosse (...)”. Não é justo, pois, com os serviços, a ré “(...) obtém gracioso aumento patrimonial às custas dos demais moradores que o fazem”. Súmula 79.

Processo 30C:

Ano de abertura do processo: 2004.

Justificativa da Associação (autor): Objetiva o recebimento das cotas vencidas e vincendas.

Justificativa do Morador (réu): Não quer pagar, pois não é associado.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Informação não consta no *site*.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Loteamento fechado ou condomínio atípico ou fechado. “Não há a menos dúvida de que aqueles serviços que deveriam ser públicos não existem, e assim são satisfeitos por entidades privadas (...)”.

PROCESSO 31 – Associação dos Moradores do Santa Mônica Classic House.

Endereço: Rua Abel da Silva - Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Diz arcar com despesas mensais, que são rateadas entre os condôminos, para manter serviços de segurança, vigilância, áreas de lazer, play ground, quadra de esportes e limpeza das áreas comuns. Por isso, com fundamento principal na vedação legal do enriquecimento sem causa, pede que o réu seja condenado a pagar as taxas.

Justificativa do Morador (réu): Alega não dever as quotas por não ser associado da autora e a tal não pode ser obrigado diante do princípio constitucional da livre associação.

Juiz Rosalina Martins (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório apenas quanto aos serviços gastos com a segurança. Considera que esta é uma das questões mais polêmicas que passa pelos Tribunais atualmente, pois dois princípios legítimos e consistentes do Direito: de um lado o enriquecimento ilícito e de outro a liberdade de associação. Por considerar que os dois princípios devem ser respeitados, o Juiz chega a seguinte conclusão: “primeiro se avaliam os serviços em áreas comuns dos quais também se beneficia o não-associado; depois, filtra-se do todo a parte essencial do serviço. Apenas para o rateio das despesas com esse serviço essencial deverá contribuir o réu”. E segue afirmando que todas as benfeitorias podem gerar enriquecimento sem causa, mas, dentre elas, apenas as necessárias deverão ser sempre indenizadas. O Juiz lança, então a seguinte pergunta: O que é o serviço essencial? Ele mesmo responde afirmando que “(...) o contexto social da cidade do Rio de Janeiro autoriza a afirmação de que apenas os serviços de segurança da associação-autora são indispensáveis, essenciais. A despeito de ser função do Poder Público, tem-se verificado nesta cidade a extrema dificuldade de conter a violência; a população está amedrontada, e por isso, mobiliza-se em bairros e ruas em busca de proteção. Não é por outra razão que o Poder Público tolera o fechamento de logradouros pelas associações de moradores, que proliferam pela cidade. Ainda mais notório do que tudo isso é que, uma vez fechada uma rua dessas, o poder público deixa de conferir a devida proteção policial ao local, atendendo a outras prioridades, o que dá destaque ainda maior à essencialidade do

serviço de segurança prestado pela autora”. Quanto aos demais serviços, eles são realizados pelo poder público. Por isso o Juiz considera que os não associados devem arcar com os serviços apenas relacionados à segurança e os associados as cotas referentes a todos os serviços. “se persistir o entendimento de que, para evitar o enriquecimento sem causa, devem ser estabelecidas quotas idênticas de contribuição entre os moradores, sejam eles associados ou não, corre-se o risco de legitimar a elitização particular de um logradouro público, expulsando-se dali quem não puder pagar por serviços desnecessários, ou, ainda que úteis, dispensáveis”.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Ser ou não associado é uma atividade voluntária, contudo, independente de ser ou não associado às despesas existentes devido aos serviços realizados no local pela associação devem ser rateados por todos. O não pagamento significa o enriquecimento sem causa, o que não é aceito pelo tribunal.

PROCESSO 32 – Condomínio Vilarejo

Endereço: Taquara. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2000.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer que o morador seja obrigado a ratear as despesas pelos serviços de segurança, limpeza e manutenção dos logradouros realizados pela mesma.

Justificativa do Morador (réu): Não quer pagar as despesas, pois alega a inexistência de um condomínio formal como estabelece a Lei 4591/64 uma vez que não há propriedade comum a ser mantida. Além disso, diz que não aderiu à associação de moradores e nem concorda em pagar por despesas e práticas de atos realizáveis tão somente pela administração pública como segurança, limpeza e manutenção dos logradouros públicos. O morador diz que já paga as taxas para a administração pública e não quer ser compelido a pagar duas vezes.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Não consta no *site*, mas através da sentença conferida pelo Tribunal, conclui-se que o Juiz considera que os moradores

são beneficiados pelos serviços e manutenção das áreas comuns e que não pode deixar de concorrer para as despesas a isso relativas, sob pena de enriquecimento sem causa (Súmula 79).

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Existe relação jurídica entre as partes. Apóia-se na Súmula 79.

PROCESSO 33 – Associação dos Moradores do Condomínio Maramar.

Endereço: Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo no Tribunal: 2003.

Justificativa da Associação de Moradores (autor):

Justificativa do Morador (réu):

Juiz (1ª Instância):

Desembargadores (Tribunal):

PROCESSO 34 – Associação dos Moradores do Condomínio Rio Mar XIII.

Endereço: Rua Procurador Machado Guimarães – Barra da Tijuca. Área de Planejamento 4.

Ano de abertura do processo: 2002.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer receber pelas cotas vencidas e vincendas. Aduz, que os réus se tornaram sócios da associação, usufruindo os serviços que presta, inclusive segurança, lazer, conservação e limpeza, desde quando adquiriram o imóvel. Todos se beneficiam de tais serviços. Alega, ainda, que possui características de um condomínio, mesmo que anômalo ou atípico, eis que diversas pessoas adquiriram lotes integrantes de área reservada, cujo acesso se faz por ruas que não são do domínio público.

Justificativa do Morador (réu): Afirma que não faz parte da associação e que não

quer participar, já que ninguém está obrigado a associar-se ou a permanecer associado.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Informação não consta no *site* do TJRJ.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Atua como um condomínio de fato. Questão é complexa e com sólidos argumentos conflitantes e o Tribunal chegou ao entendimento de que ninguém pode beneficiar-se às custas alheias. Súmula nº79.

PROCESSO 35 – Loteamento Vale das Videiras

Endereço: Niterói. Município Metropolitano do Rio de Janeiro.

Três processos distintos encontrados no site:

Processo 35A:

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Réu está inadimplente com o pagamento das contribuições mensais, aprovadas em assembléia. Está sem beneficiado com todos os serviços de infra-estrutura oferecidos sem arcar com o rateamento das despesas.

Justificativa do Morador (réu): Não poderia pagar em virtude de problemas financeiros, além de não concordar com a multa e os juros exigidos.

Juiz (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório. A associação não tem legitimidade ativa para fazer tal cobrança, pois só pode subsistir por ato voluntário dos réus. Cita o artigo 5º, inciso XX, que dispõe que “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Os serviços disponibilizados pela associação produzem gastos que devem ser rateados por todos. Além disso, a ré não questionou a prestação dos serviços e nem se mostrou contra a associação e a legitimidade de seus serviços prestados ao loteamento. Finaliza com a Súmula 79.

Processo 35B:

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação (autor): Ré aderiu á associação-autora, passando a usufruir todos os serviços prestados.

Justificativa do Morador (réu): Não encontrado no *site* do TJRJ.

Juiz Ledir Dias de Araújo (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Condomínio atípico em que o morador é obrigado a arcar com as despesas comuns evitando o enriquecimento sem causa.

Desembargadores (Tribunal): Não possui.

Processo 35C:

Ano de abertura do processo: 2007.

Processo ainda estava em julgamento quando esta etapa foi iniciada, não sendo possível a análise dos pontos de interesse.

PROCESSO 36 – Sociedade de Preservação Urbanística e Ecológica de Cambinhas (SOPRECAM).

Endereço: Bairro de Cambinhas - Niterói. Município Metropolitano do Rio de Janeiro.

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Presta serviços a todos que residem na comunidade e foi criada com a intenção de gerenciar as áreas comuns do local.

Justificativa do Morador (réu): A associação não é legalmente instituída e o mesmo não participou de sua criação. Alega que já contribuiu com as taxas por algum tempo, mas isso não significa que deva sempre contribuir, pois a Constituição Federal não obriga o proprietário a associar-se ou a permanecer associado. Não há condomínio horizontal, mas um bairro normal situado em perímetro urbano, cujos serviços de

segurança, fornecimento de água, luz e limpeza urbana competem ao poder público.

Juiz Ruy Alcântara (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Alega ser um condomínio atípico que foi constituído pela vontade livre e consciente dos primitivos proprietários. O réu, por ser residente do local, usufrui todos os serviços prestados pela associação. Apóia-se na Súmula 79.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Não obrigar ao pagamento seria permitir o locupletamento indevido, sendo assim, o Juiz se apóia na súmula 79 (enriquecimento sem causa). Além disso, não quer colocar em discussão se Camboinhas é ou não um bairro, independente disso há uma associação que presta serviços e benfeitorias que devem ser rateados entre todos.

PROCESSO 37 – Condomínio Vila Ângela.

Endereço: Nova Iguaçu. Município Metropolitano do Rio de Janeiro.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Cobra as mensalidades que não estão sendo pagas referentes aos serviços de segurança e conservação do local.

Justificativa do Morador (réu): Alega jamais ter comparecido a nenhuma assembléia não fazendo parte de qualquer condomínio de ruas. Acrescenta que paga as despesas de água, luz e esgoto, relativas ao imóvel de sua propriedade e que não existem funcionários contratados. Portanto coloca as taxas como improcedentes.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. A regra é que as decisões coletivas são tomadas por maioria, se a maioria deliberou a formação de um condomínio e a ré faz parte dos moradores do conjunto, está submetida a decisão que prevaleceu em assembléia coletiva. Alega ainda, que existe de fato um condomínio, em que as casas estão cercadas por muros comuns, existe uma guarita e as ruas possuem todas uma mesma denominação. “A pesar do empreendimento ter sido vendido como quadras independentes e de existirem ruas regulares junto a municipalidade, o certo é que a apresentação dos imóveis é como parte de um conjunto residencial único, onde se

mostra razoável que se contribua para serviços de proveito comum”. Enfatiza que a ré usufrui a guarita e das ruas comuns deste condomínio, bem como dos demais serviços prestados pela coletividade. Portanto ela deve arcar com as despesas ainda que não tenha participado da deliberação que definiu o loteamento como condomínio.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Mesmo não se tratando de condomínio, mas sim de associação civil criada para administrar e melhorar o loteamento, está o morador obrigado a contribuir para as despesas, pois é beneficiado com os serviços e não é justo que tire proveito gratuitamente (súmula 79). Afirma que o morador aderiu indiretamente à associação pelo simples fato de não ter se colocado contra a realização das assembléias.

PROCESSO 38 – Associação dos Moradores Village do Sol

Endereço: Araruama. Município do Estado do Rio de Janeiro.

Ano de abertura do processo: 2006.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Objetiva o recebimento das cotas vencidas e vincendas referente aos serviços que realiza e que o réu não contribui.

Justificativa do Morador (réu): Sustenta que não há condomínio no local e sim um loteamento e que as contribuições não são obrigatórias.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Cita súmula 79. Por fim diz que os serviços prestados valorizam o imóvel: “Sabendo-se, ademais, que nos dias de hoje, e de específico nas urbes e áreas periféricas, o só fato da vigilância, no diminuir dos riscos das ações delituosas, importa em acentuada valorização imobiliária do patrimônio do dono da unidade”.

PROCESSO 39 – Sociedade Civil Garatucaia.

Endereço: Angra dos Reis. Município do Estado do Rio de Janeiro.

Ano de abertura do processo no Tribunal: 2006.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): objetiva o recebimento das taxas referente aos serviços que realiza.

Justificativa do Morador (réu): Alega que ninguém pode ser obrigado a associar-se ou a permanecer associado.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Existe um condomínio de fato onde a associação de moradores atua com o objetivo voltado para o bem comum. “A constituição desse tipo de associação tem aumentado razoavelmente ao longo os anos, tendo em vista a ausência ou a te mesmo a ineficiência dos serviços essenciais realizados pelo Poder Público (...)”. Alega que a maioria decidiu pela associação, logo, deve ser respeitado. Tribunal ainda aponta outra consequência da atuação das associações de moradores: a valoração imobiliária. Por fim o tribunal cita a súmula 79.

PROCESSO 40 – Associação dos Moradores Santa Luzia.

Endereço: Volta Redonda. Município do Estado do Rio de Janeiro.

Ano de abertura do processo no Tribunal: 2002.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Foi constituída para representar os moradores do Condomínio Santa Luzia e alega que o réu está devendo as mensalidades.

Justificativa do Morador (réu): Não encontrada no *site* do TJRJ.

Juiz (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório. Não encontrado no *site* do TJRJ.

Desembargadores (Tribunal): Contra o pagamento obrigatório. Associação de moradores não é condomínio e nem pode se arrogar papel e direitos de condomínio por não se enquadrar nas normas da Lei nº 4.591/64.

PROCESSO 41 – Condomínio de Fato do Loteamento Santa Margarida II.

Endereço: Cabo Frio. Município do Estado do Rio de Janeiro.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer o pagamento das cotas vencidas e vincendas que a ré não paga.

Justificativa do Morador (réu): Alega que a autora não é condomínio legalmente constituído e que a representante da associação não é proprietária do imóvel, portanto está ilegalmente em um cargo. Também alega a falta de demonstração documental dos valores cobrados.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório a partir de 2004, quando ficou comprovado que a ré residia no local. Não consta no site; processo já estava arquivado em definitivo quando esta etapa da dissertação se iniciou.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório. Denomina o local de “condomínio irregular” alegando que a associação de moradores faz as vezes de um condomínio legal. Considera que “deve ser admitida a cobrança como legítima, por parte de associações de moradores, quando os serviços prestados são de benefício e uso coletivo, implicando a aceitação tácita dos moradores em relação à atividade da associação (...)” Cita a súmula 79 e alega que permitir o contrário seria concordar com o enriquecimento sem causa.

PROCESSO 42 – Condomínio Bosque do Pero.

Endereço: Cabo Frio. Município do Estado do Rio de Janeiro.

Ano de abertura do processo: 2002.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): A associação diz que foi criada

para zelas pelo conforto, bem estar e segurança dos moradores do local.

Justificativa do Morador (réu): Não quer arcar com o rateio das despesas pois não faz parte da associação de moradores.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. As associações de moradores e outras entidades privada que visam o melhoramento e a realização de serviços em locais que deveria ser atendido pelo poder público vem crescendo e eles prestam serviços e contribuição em prol de todos e assim devem ser percebidos. Afirma que estes condomínios caracterizam uma comunhão, e não se afigura justo e nem verídico que um participante, aproveitando-se do esforço dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços não arque com o rateio das despesas (princípio que veda o enriquecimento sem causa). Coloca também em questão a valorização do imóvel situado em área onde se situa uma associação de moradores ou entidade semelhante. Alega que estes imóveis, quando colocados à venda utilizam destes atributos para atrair interessados. “Ora, será que algumas pessoas só querem o bônus e esquecem os ônus”. Serviços públicos eficientes não chegaram a locais de veraneio.

Desembargadores (Tribunal): A favor do pagamento obrigatório.

PROCESSO 43 – Sociedade Civil Orla 500.

Endereço: Não encontrado.

Ano de abertura do processo: 2004.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Quer que o morador contribua com o rateio das despesas.

Justificativa do Morador (réu): Quer eximir-se de cobrança feita por associação de moradores em razão de serviços prestados. Afirma não existir relação jurídica entre as partes e de não ser o condomínio legalmente instituído.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. O fato do loteamento em questão não estar dentro dos padrões da lei 4591/64 não isenta os moradores, com interesses comuns, de dividirem as despesas correspondentes aos serviços postos à sua

disposição no lugar, devendo ser assumidas por todos os beneficiários, evitando-se o locupletamento de alguns, em detrimento da participação financeira de outros (súmula 79). A cobrança é legal.

Desembargadores (Tribunal): Não possui.

PROCESSO 44 – Associação dos Proprietários e Moradores do Vale Eldorado.

Endereço: Não encontrado.

Ano de abertura do processo: 2003.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): O morador possui vínculo com a associação e se beneficia dos serviços prestados.

Justificativa do Morador (réu): A associação foi formada por alguns moradores, muitos anos depois do morador residir no local. Alega não fazer parte da associação e por isso não quer ratear as despesas.

Juiz (1ª Instância): Contra o pagamento obrigatório. Não encontrada no *site* do TJRJ.

Desembargadores (Tribunal): Contra o pagamento obrigatório. Nenhum proprietário de lote no local em questão está obrigado a pagar as despesas ditas comuns, esta obrigação apenas é aferida aos condomínios legalmente constituídos. Neste caso, um loteamento que passou a ter atuação de uma associação após a estruturação do local e de grande parte dos moradores o direito de associar-se ou manter-se associados (artigo 5, incisos II e XX) devem ser a base do julgamento. De qualquer forma, mesmo não se aplicando ao caso que aqui está sendo tratado, o Juiz deixa claro que “inexistindo condomínio em sua configuração jurídica, admite-se que as associações formadas com a instituição do loteamento possa cobrar dos adquirentes dos lotes a contribuição relativa aos serviços de segurança e conservação de benfeitorias de uso comum, desde que nas escrituras de aquisição do imóvel conste a obrigatoriedade da participação na associação.”

PROCESSO 45 – Associação dos Moradores do Complexo Recanto Residencial Bouganville II.

Endereço: Não encontrado.

Ano de abertura do processo: 2005.

Justificativa da Associação de Moradores (autor): Criada em 2001 com a finalidade de administrar o complexo e zelar pelo serviço de manutenção, segurança e limpeza das áreas comuns. Ressalta que durante as vendas dos lotes todos os compradores ficaram sabendo dessas condições. Alega que fez benfeitorias no local.

Justificativa do Morador (réu): Indica ilegitimidade ativa da associação, uma vez que não há condomínio constituído neste sentido. Não deu qualquer permissão para ser incluído na associação e nem foi notificado para qualquer assembléia. Cita o artigo 5º XX como forma de defesa. Ainda não possui casa no terreno e, portanto não tem como usufruir as supostas benfeitorias. Igualmente não tem conhecimento das parcelas em atraso.

Juiz (1ª Instância): A favor do pagamento obrigatório. Sem dúvida ninguém pode ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Entretanto, apesar da ré não residir no local, tem a sua disposição os benefícios decorrentes da associação, “(...) fato que inclusive implica na valorização de sua unidade imobiliária”. “Tal vantagem deve corresponder à devida contra-prestação, pois o Direito também possui como preceito básico à vedação ao enriquecimento sem causa (...)”. Juiz seguiu a sentença que foi uniformizada através da súmula 79.

Desembargadores (Tribunal): Contra o pagamento obrigatório. Pede que a sentença seja reformada, pois não existe nenhum dispositivo legal que obrigue o proprietário de imóvel situado em logradouro público, no qual foi criada associação de moradores, a se filiar e, pelo contrário, “(...) a própria Magna Carta, no artigo 5º, inciso XX, estabelece que ‘ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado’. O morador também não faz parte da associação. “A justificativa de que a associação presta serviço de segurança, limpeza e outros, não convence, porque a obrigação de prestar a segurança é do Poder Público, além de o mesmo ter o dever de realizar a limpeza dos logradouros públicos e, para a segunda finalidade, recebe tributo que é

pago por todos os proprietários de imóveis”. “(...) E se por questões de comodidade ou de segurança, ou outro motivos, desejam fechar ruas e praças, além de violarem a Lei, não podem obrigar que os demais proprietários ou moradores de imóveis participem do rateio das despesas”.

PROCESSO 46 – Associação dos Moradores do Jardim Pedra Bonita.

Endereço: Não encontrado.

Ano de abertura do processo: 2005.

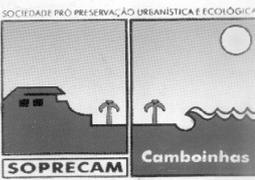
Processo ainda estava em julgamento quando esta etapa foi iniciada, não sendo possível a análise dos pontos de interesse.

QUADRO SÍNTESE

SENTENÇA FINAL	1ª INSTÂNCIA	TRIBUNAL
Contra pagamento obrigatório	14 – 23%	08 – 17%
A favor do pagamento obrigatório	33 – 53%	35 – 77%
Parcialmente a favor do pagamento obrigatório	03 – 5%	00 – 0%
Ainda em julgamento	05 – 8%	01 – 2%
Não encontrado ou arquivado	02 – 3%	00
Outros	05 – 8%	02 – 4%
TOTAL	62 – 100%	46 – 100%

ANEXO A

JORNAIS DISTRIBUÍDOS PELAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES E RECOLHIDOS DURANTE AS ENTREVISTAS IN LOCO.



SOCIEDADE PRO PRESERVAÇÃO URBANÍSTICA E ECOLÓGICA
SOPRECAM Camboinhas



Soprecam INFORMATIVO
Utilidade Pública Municipal Lei nº 1392/95



Site: www.soprecam.com.bre-mail: soprecam@uol.com.br

Janeiro - Junho/2006

JUSTIÇA DÁ RAZÃO À SOPRECAM

E ntraram em juízo contra a Soprecam, 21 pessoas e uma empresa de construção civil, pedindo a declaração judicial de que não são obrigados a se associarem e tão pouco de contribuir monetariamente à Soprecam, assim como esta deve abster-se de emitir boletos de cobrança da taxa associativa.

A ação está tramitando na 1ª Vara da Região Oceânica, já havendo sentença recente que dá ganho de causa à nossa associação, julgando improcedentes as alegações dos autores, que pretendiam demonstrar que a associação não prestava os serviços que dizia prestar.

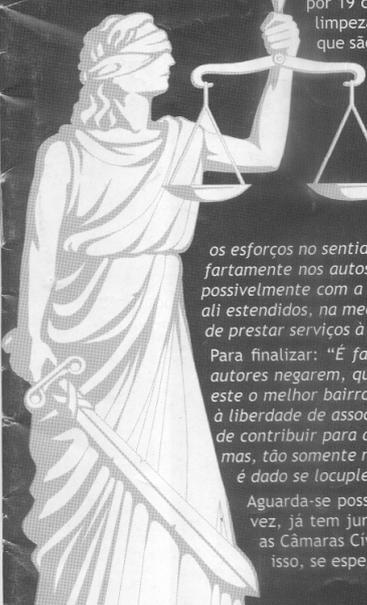
A MM. Juíza, em trecho de sua extensa decisão, que vai a fundo ao assunto, diz que: *“Na região oceânica de Niterói, não se pode ignorar que tal sorte de organismo existe (as associações), se prolifera e, presta serviços relevantes às comunidades ali residentes. Trata-se de fenômeno moderno que tem origem de um lado no crescimento da violência urbana e de outro na inteira inoperância das diversas esferas do Poder Público brasileiro. Na omissão do Estado, surge espaço para que as reuniões de cidadãos, associados em razão de um ou de vários interesses comuns, a ele substituam, prestando os serviços que lhe competiam e gerando para a comunidade local maior conforto, tranquilidade”* e, mais adiante: *“Ora todos esses serviços têm um custo de manutenção e todos eles acabam por beneficiar todos que residem no local, dando-lhes conforto, tranquilidade e segurança e, em última análise, valorizando seus imóveis”*.

Para dirimir dúvidas entre as afirmações dos autores e da associação, a própria magistrada resolveu promover uma inspeção judicial, que foi acompanhada dos representantes da SOPRECAM e dos autores, em função da qual esteve percorrendo o bairro por algumas horas, resultando o registro que faz em sua decisão: *“Neste passo, importante destacar que as provas trazidas pelas partes e a inspeção judicial realizada demonstram que a ré permanece na prestação de relevantes serviços em prol da comunidade de Camboinhas”*, e menciona a poda de árvores e sua coleta, a ronda e manutenção de segurança permanente que atua supletivamente à Polícia local, o monitoramento por 19 câmeras de vídeo e seu controle na central na sede da ré, a manutenção na limpeza das ruas e dos jardins comuns do bairro, os depoimentos de testemunhas que são particularmente ricos nas informações trazidas ao juízo acerca dos serviços mantidos pela ré, dos quais se destaca a diligência na defesa da preservação do bairro e de suas riquezas naturais, inclusive junto ao Ministério Público para impedir a construção de três mil unidades autônomas, em edifícios de apartamentos no entorno da Lagoa de Itaipu.

E assevera: *“O que importa notar é que a ré logrou demonstrar o permanente desempenho de atividades de interesse geral para o bairro. A toda evidência, os esforços da ré podem não ser ainda suficientes ao atendimento de toda demanda do bairro, e pode mesmo ser jamais impositivo de infortúnios, como os assaltos relatados pelos informantes, mas os esforços no sentido de minimizar as agruras da ausência do poder público estão demonstrados fartamente nos autos. Se algumas ruas do bairro ainda não foram atingidas pela atuação da ré, possivelmente com a contribuição financeira dos autores os serviços por ela prestados serão até ali estendidos, na medida em que quanto maior o aporte financeiro, melhores condições terá a ré de prestar serviços à totalidade dos moradores do bairro”*.

Para finalizar: *“É fato notório e se confirma pelos depoimentos das testemunhas, apesar dos autores negarem, que os imóveis do bairro de Camboinhas valorizaram nos últimos anos, sendo este o melhor bairro de Niterói. A questão constitucional que se põe em análise, relativamente à liberdade de associação em nada compromete o entendimento de que os autores têm o dever de contribuir para as despesas da associação, posto que não se está obrigando a se associarem, mas, tão somente reconhecendo que, a pretexto de seu direito de não se associarem, a eles não é dado se locupletarem injustificadamente às expensas dos demais moradores do Bairro”*.

Aguarda-se possível impetração de recurso dos autores ao Tribunal de Justiça que, por sua vez, já tem jurisprudência consolidada, inclusive publicando súmula de orientação a todas as Câmaras Cíveis. No mesmo sentido das considerações emitidas pela magistrada que, por isso, se espera venha a ter confirmada a justa e abrangente sentença de 1º grau.



Esporte e Lazer

VENHAM FAZER SUAS ATIVIDADES FÍSICAS PREFERIDAS NA SEDE SOCIAL DA SOPRECAM, NOS SEGUINTE DIAS E HORÁRIOS

2ª feira
9:00 às 10:00h - CAPOEIRA
18:00 às 19:00h - YOGA
19:00 às 20:00h - YOGA
20:30 às 21:30h - TAI CHI CHUAN

3ª feira
9:00 às 10:00h - YOGA
16:00 às 17:00h - CAPOEIRA
20:00 às 21:00h - CAPOEIRA

4ª feira
7:00 às 8:00h - TAI CHI CHUAN
9:00 às 10:00h - CAPOEIRA
18:00 às 19:00h - YOGA
19:00 às 20:00h - YOGA
20:30 às 21:30h - TAI CHI CHUAN

5ª feira
9:00 às 10:00h - YOGA
16:00 às 17:00h - CAPOEIRA
17:30 às 19:30h - AULA DE TEATRO
20:00 às 21:00h - CAPOEIRA

6ª feira
7:00 às 8:00h - TAI CHI CHUAN
9:00 às 11:00h - AULA DE TEATRO

ATIVIDADE	PROFESSOR	TELEFONE
CAPOEIRA	XANGÔ	2619-1805/8837-4075
TAI CHI CHUAN	SÉRGIO VILAS BOAS	2608-1471/9322-0361
YOGA	RICARDO	3602-7635/9413-2497

FUTEBOL DE VETERANOS FUTERANOS

Não se esqueça que todos os sábados, das 7:30 horas às 9:00 horas, e às 3ª feiras das 20:00 horas às 22:00 horas, jovens e vigorosos atletas da faixa etária compreendida entre os 40 e 60 anos, se reúnem na Quadra Poliesportiva da Soprecam para participar de alegres, concorridas e bem disputadas partidas de Futsal.

Você também pode fazer parte desse Futebol de Veteranos, bastante para tanto comparecer dentro do aludido horário. Associado, sua participação é muito importante. Venha se juntar aos Futeranos e traga um amigo.

Todos serão bem-vindos!!!!



SOPRECAM

EMERGÊNCIA **2619-1883** ADMINISTRAÇÃO **2619-1920**
Camboinhas - Niterói

PROJETO DE IMPLATAÇÃO DE UMA ESCOLINHA DE VOLEIBOL EM CAMBOINHAS

Professor responsável
Arapuã Busmayer - Cref: 006739-G/RJ

Objetivos

- Oferecer aos moradores de Camboinhas a oportunidade de aprender e praticar voleibol com orientação profissional;
- Melhorar a qualidade de vida e promover a integração e a socialização dos moradores de Camboinhas.

Local da aulas

- Quadras esportivas de areia da SOPRECAM.

Custo mensal

- R\$ 35,00 para associados
- R\$ 45,00 para convidados

Dias

- Segundas e quartas

Horários

- Manhã 09:30 - 11:00 h
- Tarde 16:00 - 17:30 h



Público - alvo

- Jovens
- adultos a partir de 15 anos de ambos os sexos.

Informações e inscrições pelos telefones

- 2609-7016 ou 9775-8276

ESPORTE E LAZER



BASQUETEBOL

Você que gosta de jogar basquete, venha para a quadra poliesportiva todas as 4ª feiras, das 20:00 às 22:00 horas, e ajude-nos a propagar este esporte entre os moradores de Camboinhas, associados à SOPRECAM.

VOLEIBOL

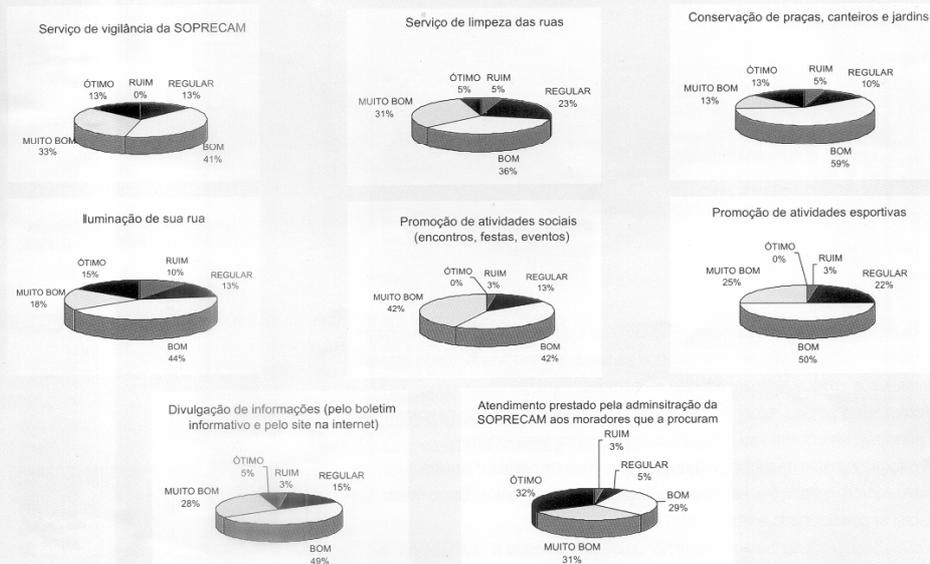
Todas as 5ª feiras, das 20:00 às 22:00 horas, venha para a quadra poliesportiva praticar voleibol. Ajude-nos a difundir este esporte entre os moradores de Camboinhas, associados à SOPRECAM.

RESULTADO DA PESQUISA DE SATISFAÇÃO DOS MORADORES DE CAMBOINHAS

Divulgamos aqui o resultado final da pesquisa realizada junto aos moradores com intuito de identificar suas opiniões sobre nosso bairro e sua administração. Agradecemos imensamente a todos aqueles que participaram, contribuindo com suas respostas e sugestões, que são

importantes para a orientação do nosso trabalho. Esperamos avançar mais na resolução dos problemas e desejamos que mais moradores participem, não só nas pesquisas como também no contato direto com os integrantes da administração de nossa associação - SOPRECAM.

PESQUISA QUANTITATIVA



Sua residência ou condomínio dispõe do Sistema de monitoramento de alarme de Cambóinhas (SMAC), conectado à nossa central de segurança?	SIM 29%
Você utiliza nossas quadras esportivas (futebol, vôlei, basquete e tênis)?	29%
Você costuma requisitar a SOPRECAM para resolução de problemas que ocorrem em nosso bairro?	79%
Você considera o valor da contribuição pago à nossa Associação justo?	81%

PESQUISA QUALITATIVA

As características que nossos moradores mais apreciam no bairro são:

- Tranquilidade
- Segurança
- Limpeza
- Silêncio
- Beleza natural
- Beleza das construções
- Praia e calçadão
- Projeto urbanístico
- Associação de moradores atuante

As situações que incomodam os moradores, mais citadas foram:

- Trânsito congestionado nos finais de semana e feriados
- Som em alto volume (shopping, quiosques, festas)
- Tráfego de motocicletas no calçadão e veículos trafegando em alta velocidade nas ruas
- Algumas ruas sem asfaltamento
- Escassez de calçadas
- Lixo depositado em algumas ruas e terrenos
- Sinalização e das ruas
- Flanelinhas cobrando estacionamento
- Iluminação de algumas ruas

Recebemos também diversas sugestões de melhoria e solicitações de resolução de problemas, para os quais estamos atentos. É importante ressaltar que a SOPRECAM está sempre imbuída do dever de preservar o bairro e defender as necessidades e interesses dos nossos associados, tendo o compromisso de atuar diretamente junto ao Poder Público em todas as demandas necessárias. Não se esqueça, caro morador, que Cambóinhas precisa do seu envolvimento ativo, para manter seu padrão de qualidade, evitar ações lesivas e evoluir de forma sustentável.

Reforma do DPO

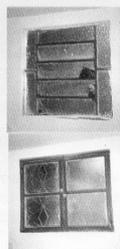
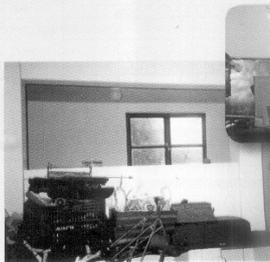
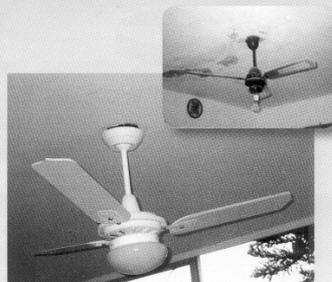


A SOPRECAM patrocinou a reforma do DPO de Camboinhas, para dar melhores condições de trabalho aos policiais que atendem a comunidade, tendo em vista a precariedade em que estavam aquelas instalações.

Foram feitas amplas reformas, tais como: no banheiro, quarto de descanso, na sala principal (atendimento ao público), no telhado e na área externa.

A reforma constou de pintura, troca de pisos, troca de portas e janelas, chuveiro, vidros, instalações elétricas e dotação de equipamentos, como mesa, cadeiras, ar condicionado e ventiladores de teto.

Essas obras há muito tempo vinham sendo discutidas entre a SOPRECAM e o CONSECAM, a Corporação, com o intuito de melhorar o atendimento policial ao bairro e também dar melhores condições aos policiais que ali prestam serviços.



José Antonio de Carvalho e Silva
PSICÓLOGO

Autor do livro:
Estresse no Trabalho: Machismo e o Papel da Mulher

Atendimento
Psicoterápico
em Camboinhas

(21) 8158-9605

Horto e Horta da SOPRECAM



A SOPRECAM mantém um horto e uma horta ao lado do almoxarifado, na Av. II, antiga ETE, onde é reciclado o lixo verde. O aproveitamento de grande parte do lixo verde que é recolhido diariamente no bairro é levado para aquele local, onde é triturado e transformado em adubo. Esse material, após decomposto é levado para um tanque onde se transforma em húmus. O adubo resultante desse processo é utilizado nos jardins do bairro. Com o aumento da produção, no futuro, esse material poderá ser disponibilizado aos associados da SOPRECAM.



Rótula na entrada de Camboinhas

Depois de muita discussão sobre o ordenamento do trânsito na entrada do nosso bairro que se torna crítico nos finais de semana ensolarados, finalmente, a Prefeitura e a SOPRECAM viabilizaram uma alternativa para tentar resolver este problema, e aprovaram a proposta da construção da rótula da entrada de Camboinhas.

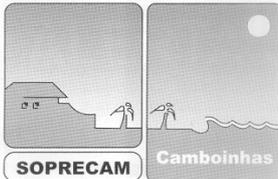
A obra já iniciada, constará da construção de uma rótula e deslocamento do sinal de trânsito atual para 50 metros após a entrada de Camboinhas na direção de Piratininga,

com o respectivo deslocamento do ponto de ônibus para aquele local.

A pista de saída de Camboinhas será aumentada, com o afastamento da via, bem como será construída uma passarela de madeira para passagens dos pedestres.

O projeto da rótula encontra-se à disposição dos Associados na Sede Administrativa.

Esse projeto é mais uma conquista da SOPRECAM junto à Prefeitura de Niterói.



REALIZAÇÕES DA SOPRECAM NO PERÍODO DE MAIO DE 2006 A ABRIL DE 2007

Na prestação de contas apresentada na Assembléia Geral que foi realizada no dia 10 de maio, o Presidente da SOPRECAM, Stuessel Amora, falou sobre as seguintes realizações do período ora encerrado:

JARDINAGEM

- Irrigação dos jardins utilizando a água dos poços, com o objetivo de manter em funcionamento o sistema de captação. A irrigação está sendo feita na Av. V e na Praça da SOPRECAM;
- Produção no horto da SOPRECAM de mudas e adubo vegetal.
- Horta Comunitária.
- Plantio de árvores

Continue pagando sua mensalidade em dia.

COBRANÇA

- Cobrança amigável de débitos em atraso;
- Continuação dos processos de cobrança judicial dos inadimplentes que relutaram em negociar com a SOPRECAM os débitos em atraso;
 - Inclusão de novos sócios no cadastro.



MEIO AMBIENTE

- Gestões junto a Promotoria do Meio Ambiente visando obrigar os quiosques a cumprirem a regulamentação;
- Recuperação da restinga e construção dos acessos à praia;
 - Manutenção do viveiro de plantas, da horta comunitária, da composteira e minhocário no terreno de nossa propriedade na Av II;
- Reunião com os Ministérios Públicos Estadual e Federal e o IBAMA, para tratar da obstrução à construção de prédios no entorno da Lagoa;
- Restinga - Colocação de moirões e cercamento com

Zele pela sua qualidade de vida.

cordas com o objetivo de evitar a passagem de pedestres sobre a restinga.

ADMINISTRAÇÃO e SEDE ADMINISTRATIVA

- Levantamento de todos os imóveis em Camboinhas para fins de confirmação ou inclusão no cadastro;
- Jardinagem defronte a sede administrativa;



DIVULGAÇÃO

- Utilização intensiva de avisos e comunicados entregues nas residências com o objetivo de manter os associados informados;
- Manutenção da "home page" da SOPRECAM.

Camboinhas - o melhor bairro da cidade.

CAMPANHAS COMUNITÁRIAS

- Campanha de combate ao mosquito da dengue, e aplicação de fumacê pelo veículo da SOPRECAM;
- Cessão de espaço na Sede Administrativa para campanhas de vacinação, humana e de animais;
- Continuidade da campanha contra a construção de prédios no entorno da lagoa;
- Continuidade da ação judicial para bloquear construções nos triângulos. *(continua na página 2)*





A SOPRECAM, de acordo com o seu estatuto, tem o firme compromisso com a ecologia e o meio ambiente do bairro de Camboinhas.

Infelizmente, pessoas que não possuem o mínimo senso de limpeza e civilidade, moradores ou não, continuam jogando seus lixos nas avenidas, ruas, calçadas, praças, no calçadão da praia e na própria área da restinga, emporcalhando o nosso bairro e não dando importância para a manutenção do meio-ambiente em que vivem ou pensam que estão vivendo.



POR OUTRO LADO, ignoram ou simplesmente não sabem da existência de recipientes próprios para depositarem o lixo, localizados em frente à Sede Administrativa da SOPRECAM e no calçadão da praia, preferindo jogá-lo na via pública ou nos terrenos vazios.

JÁ O LIXO VERDE, proveniente das podas de árvores, pode ser depositado em frente aos

terrenos vazios, para posterior recolhimento pelo serviço de limpeza da SOPRECAM, que o transforma em adubo natural.

VAMOS JUNTOS FISCALIZAR o nosso bairro e preservá-lo dessa onda de sujeira por parte de pessoas insensíveis que querem transformar Camboinhas em um grande vazadouro público.

LIGUE PARA 2619-1920 ou compareça à SOPRECAM e denuncie essas pessoas, pois até o lixo domiciliar tem sido jogado nas ruas do bairro fora dos dias normais de coleta da CLIN, servindo para alimento de diversos BICHOS, tais como: cachorros largados por seus donos, gatos, cavalos, aves, etc., além de ratos, baratas e mosquitos que trazem doença para nós moradores.

NÃO DEIXE DE FAZER a sua parte! Denunciando o sujismundo, vamos unidos nessa luta pela limpeza do bairro e então a natureza vai nos agradecer pela preservação do nosso meio ambiente.

COLABORE! É a sua vez de participar!



MEIO AMBIENTE PREOCUPAÇÃO PERMANENTE DA SOPRECAM

O MEIO AMBIENTE é uma preocupação permanente da SOPRECAM, mesmo quando não se falava tanto do assunto e não era matéria diária do noticiário, a SOPRECAM já tinha a preservação do meio ambiente como um dos seus objetivos, assim é que no seu estatuto, no Art. 2º, item I, consta das primeiras frases "Defender e proteger o meio ambiente.....", em linha com esse objetivo a Diretoria da SOPRECAM vem fazendo gestões junto aos órgãos públicos para que Camboinhas seja um modelo de preservação.

NO INÍCIO DO ANO, mais precisamente no dia 9 de janeiro de 2007, o Presidente da SOPRECAM reuniu-se na Sede da SOPRECAM com o Sr. Jefferson Martins, Secretário Municipal do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos, Sr. Luiz Paulo Alves, Engenheiro Florestal e Sra. Isabela Rocha Cascabulho, Coordenadora de Educação Ambiental da Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos.

NA OCASIÃO o Sr. Presidente teve oportunidade de falar sobre os assuntos que mais preocupam os moradores de

Camboinhas em relação ao tema, tais como, construções no entorno da lagoa, recuperação das lagoas e recuperação da restinga.

EM COMPANHIA dessas autoridades percorreu Camboinhas mostrando aos visitantes os trabalhos realizados pela SOPRECAM, tais como a recuperação da restinga, a campanha contra as construções no entorno da lagoa, o horto para cultivo de mudas para manutenção da vegetação de Camboinhas, o sistema de irrigação com utilização de água de reuso ou coletada pela Associação, a poda com autorização da Prefeitura, a manutenção dos gramados e a obstrução dos canteiros para evitar estacionamento de veículos sobre os mesmos.

NA OPORTUNIDADE solicitou o empenho das autoridades na continuidade da recuperação da restinga no trecho após o calçadão, bem como o engajamento da Secretaria Meio Ambiente junto a outras Secretarias para o prolongamento do calçadão.

SEGURANÇA

Todos unidos para a continuidade dos serviços

HÁ ALGUM TEMPO não falamos do assunto, sabem por quê?

E QUE NÃO TEMOS tido ocorrências, pelo menos não registramos qualquer ocorrência que mereça destaque, desde abril de 2006.

TUDO ISSO É FRUTO do trabalho da SOPRECAM, que com sua equipe composta de 18 funcionários dedicados à segurança, dois veículos, uma moto, 18 câmeras e uma central de monitoramento (SMAC), vem zelando pela segurança do bairro.

ATUALMENTE 120 moradias são ligadas diretamente a nossa central através do sistema de alarme e quando ocorre algum problema nessas residências imediatamente é acionada a central, que ato contínuo toma as providências, ligando para a residência e orientando a ronda para se dirigir ao local. **O serviço é gratuito**, a Central comporta a ligação de todas as residências dos Associados ao sistema e a SOPRECAM incentiva a ligação porque quer proporcionar aos Associados mais esse serviço.

POR VÁRIAS VEZES a segurança é acionada para resolver pequenos problemas, como por exemplo, festas barulhentas, festas com duração além do horário normal, barulho intenso de motores e direção perigosa e nessas ocasiões o pessoal da segurança procura solucionar o problema sem conflitos, através de diálogo com os infratores, fazendo-os ver que o seu direito termina onde começa o do próximo.

A SEGURANÇA FOI instituída para prestar serviços aos Associados da SOPRECAM, mas a rigor toda a comunidade se beneficia, mesmo aqueles que não contribuem, felizmente poucos, mas se locupletam dos benefícios. É importante lembrar que esses benefícios são únicos, não existem em outros bairros e dessa forma, aqueles que não pagam se beneficiam de uma combinação de qualidade de vida e segurança proporcionados pelos Associados adimplentes que reconhecem a necessidade de uma Associação forte a atuante e por esse motivo prestigiam a SOPRECAM.

EXPOSIÇÃO DE ORQUÍDEAS



No final da semana de 21 e 22 de abril, foi realizada na sede social da SOPRECAM a 2ª exposição de orquídeas de Camboinhas, por iniciativa da ASSON Associação de Orquidófilos de Niterói.

O evento contou com 20 expositores entre produtores e associados da ASSON que mostraram as suas

coleções compostas de espécies raras e variedades nacionais e estrangeiras. A grande quantidade de visitantes colaborou para o sucesso da exposição, visitada por mais de 1500 pessoas que se extasiaram com a beleza e colorido das plantas.



Além da exposição, os associados da ASSON ficaram à disposição dos visitantes para informar sobre as espécies expostas e dar orientações sobre plantio e cultivo de orquídeas.

▼ RÓTULA DE CAMBOINHAS

Mais uma conquista da SOPRECAM



Ficou muito mais fácil entrar e sair de Camboinhas e até os congestionamentos nos finais de semana ensolarados ficaram menores.

Essa foi uma das grandes conquistas da SOPRECAM, que graças as suas gestões junto à Prefeitura conseguiu essa grande melhoria para a nossa qualidade de vida. A SOPRECAM, dando continuidade ao projeto, está ajardinando a rótula, e também defendendo a comunidade contra aqueles que vem criticando a instalação desse melhoramento viário.



Ano 9 n° 20



Julho 07

Jornal da AMJPVA

UMA PUBLICAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM PERNAMBUCO E VISCONDE DE ALBUQUERQUE

Mensagem da Diretoria

Em novembro de 2005, a nova Diretoria de nossa Associação tomou posse, quando assumiu a Presidência o Sr. Francisco Nioac de Salles.

Cabem destacar as principais conquistas neste período de dezenove meses como a aquisição de novos equipamentos de segurança, veículos, moto e a ampliação do sistema de monitoramento por câmeras.

Devido a diversas questões administrativas ocorridas com a empresa de segurança, que atuava anteriormente e que se agravaram, a Associação se viu obrigada a tomar medidas para sua substituição.

De forma a encontrarmos soluções para os problemas enfrentados foram promovidas inúmeras reuniões com a presença dos Conselheiros, Diretores e nossos Administradores.

Podemos concluir que a Associação está ainda mais forte, inclusive com a adesão de novos associados e buscando níveis de bem estar a que os moradores aspiram e tem direito, considerando que somente a formulação solidária e a implementação participativa de todos poderão conduzir à concretização de tais ideais.

Parque Natural Municipal do Penhasco Dois Irmãos

Arquiteto Sergio Bernardes

As questões do urbanismo sempre mereceram atenção especial da AMJPVA, mesmo aquelas ligadas a outras áreas e desde que julgadas estratégicas para o bairro. Neste sentido, designamos nossa Arquiteta Paula Navarro a participar na discussão e planejamento do Regimento Interno do Parque Dois Irmãos onde faremos parte do Conselho Consultivo, viabilizando a atuação da Associação em colaborações de natureza técnica.

O Conselho tem sua composição, com mandato de dois anos, conforme indicação abaixo:

- 6 membros do Poder Público (federal , estadual e municipal) entre os quais se incluem:

- 1 representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMAC) ; 1 da Secretaria Municipal de Habitação (SMH) ; 1 do Instituto Pereira Passos; 1 da Subprefeitura da Zona Sul ; 1 da Guarda Municipal , 1 de Universidade ou de Instituição Científica, de pesquisa e proteção do meio ambiente.

- 6 membros da sociedade civil:



- 1 representante de entidade comercial local ; 1 de ONG ambiental local e 8 de associações de moradores do entorno.

O que estamos nos propondo a fazer é uma imagem motivadora: o homem indutor de transformações no meio. Constatamos, participando destas reuniões, que houve uma grande área reflorestada. Queremos que isto se desenvolva ainda mais e seja inspirador para outras regiões de nossa Cidade.



Nossas principais realizações:

● Investimentos

Foram substituídos os dois carros da segurança por novos veículos da marca VW, modelo GOL TotalFlex, equipados com sinalizadores e convertidos para o uso de GNV.

Adquirimos uma motocicleta da marca HONDA Cross 150 Ks e um reboque para o transporte de materiais.

Devido ao aumento no número de associados, e para atendê-los, foi instalada uma Central de Telefonia Interna da marca MAXCOM Evolution, mais moderna e de maior capacidade, contando com 170 ramais. Comunicam-se a sede da segurança, todas as guaritas de vigilância e as residências do bairro.

Foram também comprados 9 rádios Motorola XTN series, que fazem a comunicação interna entre os seguranças.

Houve um aumento no número de câmeras de vídeo para o monitoramento de veículos. Estes equipamentos passaram a ser digitais.

● Segurança

O Grupo Graber, como informamos, assumiu a segurança no Jardim Pernambuco a partir do dia 1º de abril de 2007. Iniciou suas atividades em 1982 com a Segurança Eletrônica Tec-System. Esta divisão foi vendida após alguns anos para o Grupo Siemens. Em 1991 teve início a Graber Segurança.

Hoje, os principais clientes no Rio de Janeiro são: Consulado dos EUA, IBM, Xerox, Volkswagen, SBM - Votorantin, Sul América e outros.

Sede da empresa: São Paulo. Filiais: Campinas, Rio de Janeiro, Curitiba, Brasília e Recife. Na Internet: www.graber.com.br.

● Associados

Na área de abrangência da Associação temos 160 unidades, considerando algumas casas da Av. Visconde de Albuquerque, das quais 142 já aderiram a nossa Associação correspondendo a 89% de participação, restando apenas 18 não pagantes.

A Associação acompanha, junto ao Escritório de Advocacia, o andamento das ações na Justiça dos não associados, efetuando relatórios para a defesa destes processos, recebendo Peritos Judiciais e participando de audiências.

Na parte Administrativa, colaboramos com os associados fornecendo plantas e documentos para a regularização de seus processos junto à Prefeitura, como Investiduras (compra e legalização de remanescentes de terrenos públicos vizinhos aos lotes), modificações de PALs (Projetos Aprovados de Loteamento), atendemos Escritórios de Arquitetura sobre informações da legislação no bairro e mantemos contato com os órgãos públicos.

● Funcionários

Apesar da troca da empresa de segurança, a quase totalidade dos funcionários, que já nos prestava serviços, permaneceu em suas atividades.

O chefe da supervisão, que antes era funcionário da empresa de segurança, foi contratado pela AMJPVA.

Estamos servindo café da manhã para toda a equipe, seguranças e funcionários.

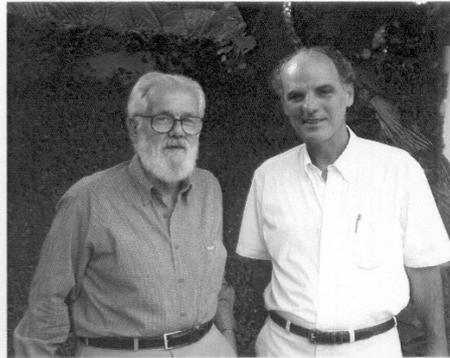
Contratamos Plano de Saúde para os 8 funcionários que trabalham para a Associação.

● Urbanização das Ruas Principais

O Paisagista Fernando Chacel (na foto, ao lado do Presidente da AMJPVA, Francisco Nioac de Salles) foi convidado para elaborar uma análise da atual situação de urbanização das ruas e propor soluções paisagísticas para a uniformização das calçadas e arborização, assunto diversas vezes discutido em reuniões anteriores pela Diretoria e Moradores.

A princípio está sendo considerado o trecho de acesso ao bairro localizado à Rua Leôncio Correia, passando pela Rua Codajás até a saída na Av. Visconde de Albuquerque.

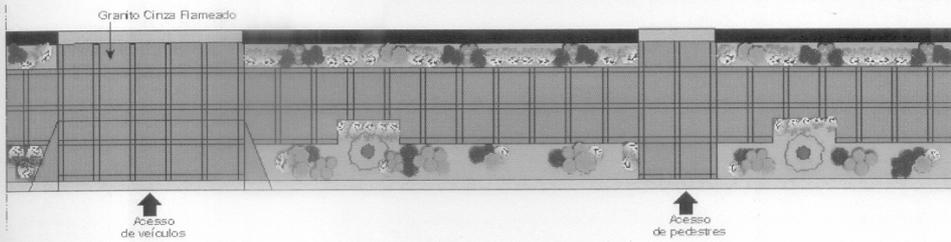
Foram feitas várias visitas ao local tendo como diretriz identificar as melhores soluções. A Associação também providenciou fotos, plantas e o levantamento topográfico desta área e acompanhou todo o andamento deste trabalho dando os subsídios necessários a sua realização.



Este projeto é conceitual e deverá ser detalhado, individualmente, para cada residência, a nível executivo. A fim de realizar esta adequação, o morador deve procurar a Administração.

Projeto de Arborização Viária e Pavimentação para a AMJPVA

PLANTA BAIXA - Sem Escala

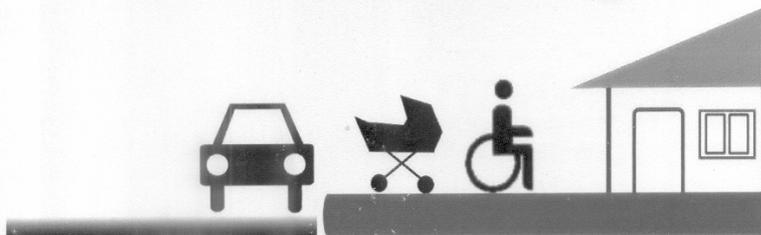


Nosso Parque



O parquinho é visitado por inúmeras crianças do bairro.

Cada um no seu lugar



Gostaríamos de solicitar, a todos os moradores e visitantes, que não estacionem seus carros com as rodas sobre as calçadas nas ruas de nosso bairro.

Estamos também com um grande número de obras na Rua Itiquira e alguns tapumes avançando pelo espaço permitido, que já pedimos providências no sentido de corrigi-los. Desta forma, os carrinhos de bebês, que costumam ir ao Parque, não tem por onde passar e estão, constantemente, correndo perigo ao trafegar pelas ruas. Vamos facilitar a circulação de pedestres e deixar espaço livre também para as cadeiras de rodas, praticando a cidadania e respeitando o direito de todos. Contamos com a sua colaboração.

Telefonia em Dia

GUARITAS	RAMAL
Central de Controle -	
Base Segurança Administração	2000
R. Leôncio Correia - Posto 1	2001
R. Codajás - Posto 2	2002
R. Félix Pacheco - Posto 3	2003
R. Padre Leonel Franca - Posto 4	2004
R. Emb. Graça Aranha - Posto 5	2005
R. Félix Pacheco - Posto 6	2006
R. Padre Leonel Franca - Posto 7	2007
R. Emb. Graça Aranha - Posto 8	2008
Cabine PM	2009
Rubens Bernardo - Administrador	Tel.: 2511-1516
Polícia	190
Bombeiro	193

jornal da **AMJPVA**

O Jornal da AMJPVA é uma publicação de circulação interna e distribuição gratuita da Associação dos Moradores do Jardim Pernambuco e Visconde de Albuquerque.

Presidente: Francisco Nioac de Salles
Vice-presidente: Sonia Wrobel
Tesoureiro: Alberto Zyngier

Diretores Executivos:
Rua Itiquira: Ada Ramos
Rua Leôncio Correia: Jayme Rotstein
Rua Codajás: Fernando Optiz
Rua Félix Pacheco: Sérgio Chermont de Brito
Rua Emb. Graça Aranha: Lúcia Severiano Ribeiro

Conselho Consultivo Efetivo
José Conde Caldas
José Carlos Ramos
Luiz Severiano Ribeiro

Conselho Consultivo Suplentes
Selmo Nissenbaum
Jacob Wainer
Daniel Sauer

Administração AMJPVA - Rua Itiquira, 130 - Tel.: 2511-1516
e-mail: amjpva@terra.com.br

Procure falar com seu diretor de rua



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



ÓRGÃO ESPECIAL
UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 12/2004.
RELATOR: DES. SERGIO CAVALIERI FILHO

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.
Condomínio de Fato. Despesas Comuns.
Obrigação de Contribuir na Proporção do Provento. Princípio do Não Enriquecimento Sem Causa.

Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não-associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam de interesse comum dos moradores da localidade.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 12/2004 em que é requerente EGRÉGIA 6ª CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA e interessados VALÉRIO TORRES E OUTRO

ACORDAM os Desembargadores que integram o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria, em acolher o incidente de uniformização de jurisprudência pelas razões expostas no douto parecer do eminente Promotor de Justiça Emerson Garcia, que passam a integrar o acórdão na forma regimental. Inclua-se na Súmula da Jurisprudência dominante neste Tribunal o verbete do seguinte teor: "Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade."

Como bem sintetizou a douta Procuradoria da Justiça, a cujo parecer me reporto (fls.409/410), a E. Sexta Câmara Cível suscitou incidente de Uniformização de Jurisprudência quanto à possibilidade de uma associação de moradores, sociedade civil sem fins lucrativos, cobrar daqueles alcançados por sua área territorial de atuação, ainda que não associados, as despesas realizadas para a consecução dos objetivos sociais e que a todos

Div. de Processamento de Acórdãos - DIPAR
Processo: 2004.018.00012
Folhas: 006469/006487
Registrado em 15/07/2005

Por: MMH8

7536-851-0291



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



beneficiam, tais como serviços de segurança, limpeza, organização da atividade comunitária e proteção do meio ambiente.

O incidente suscitado pelo acórdão de fls.391/40 preenche os pressupostos objetivos de admissibilidade previstos no art.476 do Código de Processo Civil, já que há uma causa em curso e foi sobejamente demonstrada a divergência verificada entre o entendimento da Primeira (Proc. Nº 2003.001.27540) e da Décima Quinta (Procs. Nº 2004.001.10385 e 2003.001.21622) Câmaras Cíveis, contrárias à cobrança, e da Terceira (Proc. Nº 2003.001.31508), da Décima Primeira (Proc. Nº 2003.001.35682), da Décima Sétima (Proc. Nº 2004.001.08222) e da Décima Oitava (Proc. Nº 2003.001.33612) Câmaras Cíveis, favoráveis a ela.

No já citado parecer, a Procuradoria da Justiça opina no sentido do acolhimento da tese que permite às associações de moradores exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por eles efetivamente prestados e que sejam de interesse comum dos moradores da localidade.

É o relatório.

Os acórdãos que não admitem às associações de moradores cobrarem dos não associados as despesas que a todos beneficiam, tais como serviços de segurança, limpeza, organização da atividade comunitária e proteção do meio ambiente, o fazem pelos seguintes argumentos: a) a liberdade de associação consagrada no art. 5º, II e XX, da Constituição da República não autoriza que os moradores de certa localidade sejam compelidos a se associar a determinada associação; b) a associação não pode ser considerada um "condomínio especial", máxime quando foi constituída após o loteamento e a aquisição do imóvel pelos interessados; c) o local de prestação dos serviços configura bem público, inexistindo vinculação e dever de contribuir, pois particulares não podem reunir-se em associação e instituir obrigações compulsórias incidentes sobre não-membros como se Estado fossem; e d) a obrigatoriedade do pagamento das cotas condominiais está reservada aos condôminos regularmente constituídos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



Em sentido contrário, os acórdãos favoráveis à cobrança alinham os seguintes argumentos: a) embora não seja possível que alguém seja compelido a associar-se, pode a associação cobrar pelos serviços prestados e usufruído pelo morador; b) apesar de a associação não ser visualizada como sendo um condomínio "de direito", regulado pela Lei nº 4.591/64, ou mesmo como um condomínio "de fato", tal não exclui a obrigação de concorrer para as despesas realizadas em benefício de todos e que ensejam a valorização das unidades, sob pena de se caracterizar o enriquecimento sem causa; e c) o art.624 do antigo Código Civil há muito previa a obrigação de o condômino ou o co-proprietário arcar com a sua parte das despesas decorrentes da coisa comum.

De longa data tenho me filiado a este segunda corrente por razões de ordem fática e jurídica.

Tornaram-se comuns em nossos dias os chamados condomínios de fato. Pessoas de posses adquirem imóveis residenciais ou de veraneios em loteamentos fechados, normalmente em lugares apazíveis, em busca de conforto, comodidade, lazer, segurança etc. Em muitos desses loteamentos, mormente em região de praia ou serrana, os serviços públicos essenciais ainda não chegaram, de sorte que são providos pelos próprios interessados através de associação de moradores, empresa comercial ou sem fins lucrativos, de modo a tornarem efetivos os objetivos a que se destina o loteamento.

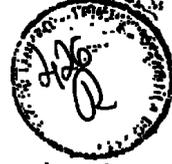
Trata-se de uma realidade fática que o Direito e a Justiça não podem ignorar. Os imóveis integrantes de um mesmo loteamento fechado, dotados de individualização e autonomia, embora não constituam um condomínio legal, que pressupõe co-propriedade pelos menos de solo, caracterizam, todavia, o condomínio de fato, porque, ressalvado o aspecto da co-propriedade, no mais equipara-se ao condomínio.

Na Apelação Cível nº 8.451/2001, da qual foi relator o eminente Desembargador Fernando Cabral, a 2ª Câmara decidiu: "A figura do condomínio horizontal especial está prevista no art. 8º, da Lei 4.591/64, devendo ser interpretada em consonância com as necessidades e exigências da vida moderna e do fenômeno jurídico da comunhão da superfície, não sendo razoável encará-la, de forma restritiva, como se os loteamentos, as vilas,

7535-861-0291



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



ou conjunto de casas, existentes em uma determinada área, não possam se organizar sob a forma condominial. A vida de relação, cada dia mais complexa, tem exigido cada vez mais, a união de esforços, preponderando o interesse coletivo sobre o individual, impondo-se a organização de grupos sociais no sentido de dotar os conjuntos de habitação da indispensável infra-estrutura e serviços necessários a uma convivência harmônica, saudável e segura".

É o que se verifica nos casos que chegam a este Tribunal. As partes interessadas constituem uma associação, ou um condomínio de fato, no qual, além da propriedade de cada um, existem áreas, benfeitorias e serviços comuns, inclusive empregados contratados para cuidar da conservação e segurança de todos. Nenhum obstáculo existe, portanto, a impedir ou tornar inviável a constituição do Condomínio Especial previsto no citado artigo 8º da Lei 4.591/64.

A toda evidência, as despesas comuns necessárias para a manutenção e conservação desse condomínio de fato terão que ser rateadas entre todos os integrantes do loteamento, na proporção dos benefícios recebidos, independentemente de contrato escrito, convenção ou estatuto social. A obrigação de contribuir para o custeio dessas despesas tem por fundamento o princípio que veda o enriquecimento sem causa, pois a ninguém é dado beneficiar-se dos serviços oferecidos pelo esforço comum sem participar contributivamente. A Constituição, assim como não admite a associação compulsória, impõe também o respeito à propriedade, do qual decorre o princípio universal do direito que veda o locupletamento à custa da propriedade alheia.

Não há que se falar em falta de concordância porque o só fato de terem adquirido um imóvel num loteamento fechado e passarem a usufruir dos seus serviços habitualmente evidencia terem aderido ao sistema de custeio das despesas comuns ali adotado e é o quanto basta para tornar obrigatória a contribuição.

Colocada a questão nesses termos, resulta sem relevância jurídica o principal argumento em sentido contrário ao entendimento aqui adotado. Na verdade, a regra do art.5º, XX, da Constituição Federal, como bem observou a d. Procuradoria da Justiça, não deixa margem a dúvidas quanto à impossibilidade de a associação de moradores compelir

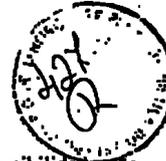
7535-661-0281

Procurador da Justiça

Procurador da Justiça



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



um morador da localidade a integrar os seus quadros. No entanto, tal impossibilidade não pode ser vista como epicentro da tese que pretende obstar a pretensão de repartir entre os moradores os custos dos benefícios pela associação implementados na localidade. A razão, aliás, é simples: o *status* de associados, apesar de ser determinante ao surgimento da obrigação de efetivar a contribuição prevista no respectivo estatuto, não exaure o rol de relações jurídicas amparadas pelo Direito e passíveis de serem estabelecidas por associações dessa natureza.

Se o morador associado, à luz do estatuto, tem o dever jurídico de concorrer com determinado numerário para a implementação dos objetivos sociais da associação, isto não impede que moradores não-associados, consoante as regras e princípios regentes do ordenamento jurídico, estejam no pólo passivo de uma relação jurídica de natureza obrigacional cujo pólo oposto seja ocupado por uma associação.

O Código Civil de 2002, além de regras específicas, nos seus artigos 884 a 886 normatizou um princípio universal de vedação do enriquecimento sem causa, com generalidade maior que a casuística do Código anterior.

Na esteira das normas de regência, conclui-se estarem presentes os elementos de configuração do enriquecimento sem causa, com o correlato surgimento do dever jurídico de os não associados concorrerem com as despesas realizadas pela associação na promoção do bem estar dos moradores da localidade, razão pela qual acolhe-se o presente incidente de uniformização de jurisprudência.

Rio de Janeiro, 04 de abril de 2004.

DES. SERGIO CAVALIERI FILHO
PRESIDENTE e RELATOR

Cliente em 09/05/2005

Sérgio Roberto Uliêa Rimentel
Procurador de Justiça

Assistente da Assessoria de Feitos de Atribuição Originária Civil

7835-651-0291



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



**ÓRGÃO ESPECIAL
UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 12/2004**

VOTO VENCIDO

Data vênia da douta maioria, ousei divergir por entender que a associação de moradores de determinado local, não pode obrigar àquele que não a integre ao pagamento de despesas, por ele não autorizadas, porquanto a Constituição Federal, artigo 5º, no inciso II estabelece:

"ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei".

E, no inciso XX:

"ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado",

e, a cobrança de associação de moradores por serviços públicos que são ou deveriam ser prestados pela Municipalidade, acarreta duplicidade de pagamento, eis que tais serviços já são remunerados ao ensejo do pagamento dos impostos e taxas.

Rio de Janeiro, 04 de abril de 2005.

Valéria Maron
Desembargadora Valéria Maron

Ciente em 09/05/2005

Sérgio Roberto Ulhôa Pimentel
Procurador de Justiça

Assistente da Assessoria de Feitos de Atribuição Originária Cível



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
ÓRGÃO ESPECIAL

Uniformização de Jurisprudência nº 2004.018.00012

Solicitante: Sexta Câmara Cível

Interessados: Valério Torres e outro; e
AMOITA Associação dos Moradores e Amigos de Interlagos
de Itaúna

Relator: Desembargador Sérgio Cavaliari

Uniformização de Jurisprudência. Em harmonia com o princípio do não-enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não-associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam de interesse comum dos moradores da localidade. Situação que não se confunde com a vedação de associação compulsória consagrada no art. 5º, XX, da Constituição da República.

Egrégio Tribunal

I

1. Trata-se de Incidente de Uniformização de Jurisprudência suscitado pela Colenda Sexta Câmara Cível, em decorrência da divergência verificada entre as Câmaras deste Egrégio Tribunal quanto à possibilidade de uma associação de moradores, sociedade civil sem fins lucrativos, cobrar daqueles alcançados por sua área territorial de atuação, ainda que não associados, as despesas realizadas para a consecução dos objetivos sociais e que a todos beneficiam, tais como serviços de segurança, limpeza, organização da atividade comunitária e proteção do meio ambiente.

Assessoria Cível do Procurador-Geral de Justiça
Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 2004.018.00012 – Órgão Especial do TJRJ



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



2. O Incidente suscitado pelo acórdão de fls. 391/403 preenche os pressupostos objetivos de admissibilidade previstos no art. 476 do Código de Processo Civil, já que há uma causa em curso e foi sobejamente demonstrada a divergência verificada entre o entendimento da Primeira (Proc. nº 2003.001.27540) e da Décima Quinta (Procs. nº 2004.001.10385 e 2003.001.21622) Câmaras Cíveis, contrárias à cobrança, e da Terceira (Proc. nº 2003.001.31508), da Décima Primeira (Proc. nº 2003.001.35682), da Décima Sétima (Proc. nº 2004.001.08222) e da Décima Oitava (Proc. nº 2003.001.33612) Câmaras Cíveis, favoráveis a ela. /

3. Os argumentos contrários à cobrança podem ser articulados da seguinte forma: a) a liberdade de associação consagrada no art. 5º, II e XX, da Constituição da República não autoriza que os moradores de certa localidade sejam compelidos a se associar a determinada associação; b) a associação não pode ser considerada um "condomínio especial", máxime quando foi constituída após o loteamento e a aquisição do imóvel pelos interessados; c) o local de prestação dos serviços configura bem público, inexistindo vinculação e dever de contribuir, pois particulares não podem reunir-se em associação e instituir obrigações compulsórias incidentes sobre não-membros como se Estado fossem; e d) a obrigatoriedade do pagamento das cotas condominiais está reservada aos condomínios regularmente constituídos. / No mais, cumpre acrescer que a Décima Quinta Câmara Cível, no Proc. nº 2003.001.21622, embora tenha afastado a compulsoriedade da contribuição, reconheceu que os "serviços prestados e realmente utilizados pelo morador, são devidos, sendo, contudo, matéria de prova, cabendo à Associação demonstrar seu direito em ação de cobrança específica desses serviços".

4. Quanto aos argumentos favoráveis, em síntese, são eles os seguintes: a) embora não seja possível que alguém seja compelido a associar-se, pode a associação cobrar pelos serviços prestados e usufruídos pelo morador; b) apesar de a associação não ser visualizada como sendo um condomínio "de direito", regulado pela Lei nº 4.591/64, ou mesmo como um condomínio "de fato", tal não exclui a obrigação de concorrer para as despesas realizadas em benefício de todos e que ensejam a valorização das unidades, sob pena de se caracterizar o enriquecimento sem causa; e c) o art. 624 do antigo Código Civil há muito previa a obrigação de o condômino ou o coproprietário arcar com a sua parte das despesas decorrentes da coisa comum. /

Assessoria Cível do Procurador-Geral de Justiça
Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 2004.018.00012 - Órgão Especial do TJRJ

2



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



II

5. Não obstante a juridicidade dos argumentos daqueles que sustentam a impossibilidade de uma associação de moradores exigir a participação dos não-associados no custeio das despesas realizadas, em sua esfera territorial, com segurança, limpeza, organização da atividade comunitária, proteção do meio ambiente e outras igualmente voltadas ao bem-estar daqueles que residem na localidade, parece-nos que o entendimento contrário melhor contribui para a construção de uma sociedade que, embora livre, esteja alicerçada em padrões de justiça e de solidariedade.¹

6. Especificamente em relação aos argumentos contrários e principiando pelo mais persuasivo, de estatura constitucional, cumpre dizer que o art. 5º, XX, da Constituição da República ("*ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado*") em nada obsta a realização de cobrança semelhante àquela cuja legitimidade é discutida no presente incidente.

7. A regra constitucional não deixa margem a dúvidas quanto à impossibilidade de a associação de moradores compelir um morador da localidade a integrar os seus quadros. No entanto, tal impossibilidade não pode ser vista como o epicentro da tese que pretende obstar a pretensão de repartir entre os moradores os custos dos benefícios pela associação implementados na localidade. A razão, aliás, é simples: o *status* de associado, apesar de ser determinante ao surgimento da obrigação de efetivar a contribuição prevista no respectivo estatuto, não exaure o rol de relações jurídicas amparadas pelo Direito e passíveis de serem estabelecidas por associações dessa natureza.

8. Se o morador associado, à luz do estatuto, tem o dever jurídico de concorrer com determinado numerário para a implementação dos objetivos sociais da associação, isto não

¹ Vide art. 3º, I, da Constituição da República.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



impede que moradores não-associados, consoante as regras e princípios regentes do ordenamento jurídico, estejam no pólo passivo de uma relação jurídica de natureza obrigacional cujo pólo oposto seja ocupado por uma associação. A questão, assim, é saber se o Direito Positivo pátrio, sem a anuência expressa do morador e muitas vezes contra a sua própria vontade, permite o surgimento de uma obrigação dessa natureza.

9. De logo, cabe afastar a possibilidade de invocação da Lei nº 4.591/1964, pois, à evidência, associação de moradores condomínio não é. As atividades desenvolvidas pelas associações de moradores, objeto de discussão no presente incidente, são desenvolvidas na via pública, não em áreas de co-propriedade dos moradores. Embora não se ignore que os bens de uso comum, em última ratio, ao povo pertencem, tal em nada se confunde com a visão privatista do condomínio, que exige uma multiplicidade de proprietários com *ius utendi, fruendi et abutendi* sobre determinado bem. Como os moradores não têm o poder de disposição sobre a via pública, não há que se falar em condomínio, quer de direito, quer de fato, neste último caso em virtude da patente impossibilidade de assenhorearem-se do referido bem.

10. Apesar de associação e moradores não serem proprietários da via pública, nada impede que, observadas as prescrições legais, venham a usar e a gozar desse bem. Dessa atividade lícita, de índole essencialmente publicista, podem perfeitamente decorrer conseqüências que se situem na exclusiva esfera jurídica dos particulares. Com efeito, se um particular circula pela via pública e decide causar lesões em outro particular, tem-se, a um só tempo, uma atividade lícita, a circulação pela via pública, e outra ilícita, de natureza cível e penal, qual seja, a lesão à integridade física de outrem. Do mesmo modo, é possível que, também na via pública, um particular, em estado de necessidade, destrua bem jurídico pertencente a outro com o fim de salvar a vida de terceiro. Nesse último exemplo, embora sejam duas as atividades lícitas, ter-se-á o surgimento do dever jurídico de reparar o dano causado ao bem daquele que não o responsável pelo surgimento da situação de perigo.²

² Segundo o art. 188, II, do Código Civil, não constitui ato ilícito "a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão a pessoa, a fim de remover perigo iminente". O art. 929 acrescenta que "se a pessoa lesada, ou o dono da coisa, no caso do inciso II do art. 188, não forem culpados do perigo, assiste-lhes o direito à indenização do prejuízo que sofreram".



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

4/3

11. Os exemplos mencionados no item anterior bem demonstram que o simples fato de os atos lícitos ou ilícitos serem praticados em um bem de uso comum não obsta a produção de reflexos e o surgimento de obrigações jurídicas na esfera privada. Voltando aos argumentos apresentados pelos opositores da legitimidade da cobrança ora analisada, podemos afirmar que embora seja a via pública a base física dos múltiplos serviços prestados pela associação, tal é desinfluyente ao surgimento de uma relação jurídica entre ela e os moradores não-associados.

12. A prestação dos serviços na via pública, aliás, encontra ressonância numa base fática de todos conhecida: o Estado é reconhecidamente ineficaz na implementação dos inúmeros direitos fundamentais contemplados na Constituição da República. Tomando-se como parâmetro os de segunda geração, que correspondem aos direitos sociais, econômicos e culturais e exigem um *facere* do Estado, vale dizer, uma ação positiva com o fim de propiciar melhores condições de vida (*lato sensu*) à pessoa humana e diminuir as desigualdades sociais, é inegável, por exemplo, a lamentável precariedade da segurança pública em todos os rincões do Rio de Janeiro. Quanto aos direitos de terceira geração, que alcançam os direitos difusos e que rompem a individualidade do ser humano para abarcar grande parcela do grupamento ou a própria espécie, tem-se o exemplo do meio ambiente, epígrafe sob a qual também repousa o serviço de limpeza urbana e cuja preservação, a teor do art. 225, *caput*, da Constituição da República, é dever tanto do Poder Público como da coletividade. Justifica-se, assim, a intervenção de particulares, em caráter subsidiário, com o fim de complementar a atuação do Estado em áreas notoriamente deficitárias.

13. Quanto à tese de que a associação pretende instituir prestações compulsórias sobre os não-membros como se Estado fosse, está ela nitidamente entrelaçada com a proposição lançada no item 8 supra: o Direito Positivo pátrio permite o surgimento de uma obrigação jurídica dessa natureza sem a anuência expressa do morador e muitas vezes contra a sua própria vontade? Como veremos, em harmonia com os estudos desenvolvidos no âmbito das teorias que apregoam a ilicitude do enriquecimento sem causa, a resposta deve ser positiva. Havendo amparo legal, não há que se falar em imposição de um dever ao qual não anuíram os não-associados.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

14. No âmbito do Direito Civil, é vasta a produção doutrinária a respeito do tema, o que torna imperativo o exame das diferentes concepções existentes para a correta identificação do dever jurídico de concorrer para as despesas realizadas pela associação, que recai sobre os moradores não-associados. A esse respeito, pedimos vênias para transcrever sintética exposição que realizamos sobre o tema em obra doutrinária,³ *verbis*:

"O não-enriquecimento sem causa, verdadeiro princípio geral de direito, há muito é estudado e colhido, tendo findado raízes no Direito Romano⁴ e mantido, desde então, indiscutível atualidade. Objetivando delimitar o campo de aplicação deste princípio, foram construídas as seguintes teorias:

a) a vedação do enriquecimento ilícito funda-se unicamente no princípio de equidade, o que justifica a vedação do enriquecimento em detrimento do patrimônio alheio: essa doutrina, também denominada "teoria do patrimônio", não teve ampla aceitação, pois omite as situações em que não tenha ocorrido uma transferência de ordem patrimonial, mas tão-somente uma vantagem correlacionada à ação ou omissão de outrem (ex.: o fornecimento de uma informação valiosa, um benefício moral ou a causação de prejuízo em coisa própria para salvar a alheia);

b) o fundamento reside na necessidade de "equilíbrio dos patrimônios" ou de "segurança estática das fortunas", os quais são rompidos sempre que haja um deslocamento de valores sem uma correspondente "força-causa"⁵ ou "energia criadora" que o justifique: essa teoria, em essência, erige-se sobre os mesmos alicerces da anterior, sendo merecedora de idênticas críticas;

c) trata-se de uma gestão de negócios anormal, em que a pessoa enriquecida se contenta em aproveitar os efeitos da atividade de outrem sem que haja uma ação direta sua: por limitar demasiadamente o princípio do não-locupletamento, essa teoria também não foi aceita, pois várias são as situações em que é dividido o enriquecimento sem gestão alguma, inexistindo qualquer obrigação do locupletador para com o lesado – o que é próprio da gestão de negócios – agindo este voluntariamente e por conta de seu próprio interesse;

d) o enriquecimento ilícito está relacionado à responsabilidade civil, pois aquele que se locupletou à custa alheia praticou um ato ilícito, tendo o dever de ressarcir: em muitos casos, o

³ Improbidade Administrativa, 1ª parte, 2ª ed., Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2004, pp. 265/267.

⁴ De acordo com Pômpônio: "iure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletariorem" (Por direito da natureza é justo que ninguém se enriqueça com prejuízo e incúria de outrem). Na Espanha, o princípio foi acolhido pelas antigas Partidas: "Ninguno non deve enriquezzer tortizadamente com dano de outro" (art. 7º, lib. XVII, tit. 34).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



locupletamento pode existir com uma atitude passiva do locupletador, sem o concurso da vontade deste, o que, aliado ao fato de a indenização não ultrapassar o montante da riqueza obtida, torna esta situação inconciliável com os princípios da responsabilidade civil;

e) o enriquecimento ilícito tem esteio na responsabilidade civil pelo risco criado, sendo derivada do lucro procurado e independe da configuração da culpa: por ser excessivamente casuística e por não abranger as situações em que o proveito não seja perseguido, essa teoria não foi aceita;

f) o não-locupletamento ilícito reside em um dever moral que deve nortear as relações sociais, sendo consecratório dos princípios da Justiça e do Direito.⁶

À luz dessa última teoria, a qual endossamos, o enriquecimento sem causa pode advir tanto de um ato que apresente adequação ao princípio da legalidade, como de um ato ilícito. Assim, o princípio do não-locupletamento indevido reside na regra de equidade que veda a uma pessoa enriquecer às custas do dano, do trabalho ou da simples atividade de outrem, sem o concurso da vontade deste ou o amparo do direito – e tal ocorrerá ainda que não haja transferência patrimonial.

O simples enriquecimento à custa de outrem não infringe a ordem moral, o que a infringe é o enriquecimento injusto, o qual acarreta o dever moral de indenizar aquele que empobreceu. São comumente identificados quatro requisitos essenciais para a verificação do enriquecimento indevido: a) o enriquecimento de alguém,⁷ o qual pode ser de ordem material, intelectual ou moral; b) o empobrecimento de outrem,⁸ quer seja positivo (ex.: perda patrimonial) ou negativo (ex.: não-pagamento de um serviço prestado); c) ausência de justa causa, vale dizer, o enriquecimento deve ser desvinculado do direito, não podendo advir da vontade do empobrecido, ou decorrer de obrigação preexistente ou da lei; d) nexo-causal entre o enriquecimento e o empobrecimento, sendo que cada um destes elementos deve estar ligado ao outro em uma relação de causa e efeito.⁹

⁵ "A causa é a força que justifica um deslocamento de valor dum patrimônio para outro" (Maurry, *Essai sur la Notion d'Equivalence em Droit Civil Français*, apud Georges Ripert, *A Regra Moral nas Obrigações Cíveis*, p. 253).

⁶ "Suum cuique tribuere" (dar a cada um o que é seu) e "neminem laedere" (não lesar a ninguém).

⁷ Tal se dá "mesmo quando nenhum valor tenha saído do patrimônio da pessoa empobrecida; por exemplo, quando se trata de um trabalho intelectual pessoal; mesmo quando nenhum valor tenha entrado no patrimônio da pessoa enriquecida, por exemplo, quando se trata duma perda evitada ou duma vantagem puramente moral" (Georges Ripert, ob. cit. p. 260).

⁸ "... a despesa feita em proveito próprio somente dará direito à ação de locupletamento contra os que aproveitaram também com a mesma despesa, quando esta for superior àquela proveito. Em caso contrário, havendo equilíbrio entre o lucro e o sacrifício próprios, a vantagem colhida pelos vizinhos não representa empobrecimento do autor" (Cunha Gonçalves, apud J. M. Carvalho Santos, *Código Civil Brasileiro Interpretado*, vol. XII, p. 386).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

15. Em outra passagem, contextualizamos a questão no Direito Positivo pátrio da seguinte forma:

"Analisando o Código Civil de 1916, afirmava Clóvis Beviláqua (Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado, vol. IV, p. 120) que "o Código Civil Brasileiro não conhece uma doutrina dos quasi contractos, nem considerou o enriquecimento ilícito como figura especial de obrigação, ou como causa geradora de obrigação, porque as suas diversas espécies não se subordinam a um princípio unificador, segundo reconhece Endemann. Cada uma das formas por elle apresentada apparecerá em seu logar". Como exemplo dessa perspectiva de análise, podia ser mencionado o art. 964 do CC: Todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir. No mesmo sentido, tem-se o art. 1.895 do Código Civil espanhol: "Cuando se recibe alguna coisa que no habla derecho a cobrar, y que por error há sido indebidamente entregada, surge la obligación de restituirla". O Código Civil de 2002, no entanto, além de repetir a regra acima enunciada em seu art. 876, dedica um pequeno capítulo ao enriquecimento sem causa. Consoante o art. 884, caput, "aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários". O art. 885, por sua vez, acresce que "a restituição é devida, não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir".

16. Como se constata, o Código Civil de 2002, além de regras específicas, normatizou, no Capítulo IV, Título VII, Livro I da Parte Especial, um princípio universal de vedação do enriquecimento sem causa, possuindo uma generalidade maior que a casuística do Código anterior.

17. Na esteira das normas de regência, conclui-se estarem presentes, na hipótese em tela, os elementos de configuração do enriquecimento sem causa, com o correlato surgimento do dever jurídico de os não-associados concorrerem com as despesas realizadas pela associação na promoção do bem-estar dos moradores da localidade: a) o enriquecimento moral e material dos não-associados, pois passam a gozar de maior tranquilidade e deixam de despender o numerário necessário à implementação das prestações custeadas pela associação, indiscutivelmente necessárias face à reconhecida omissão dos poderes constituídos; b) o empobrecimento da associação e, de forma correlata, dos seus associados, que são sobrecarregados no custeio de serviços usufruídos por todos os moradores da localidade; c) ausência de justa causa, já que o enriquecimento dos não-associados não está legitimado pelo direito e não é verificada a anuência

Assessoria Cível do Procurador-Geral de Justiça
Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 2004.018.00012 – Órgão Especial do TJRJ



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

da associação; e d) nexo-causal entre o enriquecimento do não-associado e o empobrecimento da associação, pois quanto menor o número de contribuintes maior o ônus daqueles que venham a contribuir, havendo uma nítida relação de causa e efeito entre esses elementos.

18. Note-se, no entanto, que a identificação do enriquecimento sem causa pressupõe a demonstração dos serviços prestados, o seu custo para a associação e a prova de que foram eles revertidos em benefício do não-associado. Nesse particular, há uma clara distinção em relação à situação jurídica dos associados: enquanto estes podem participar dos órgãos diretivos da associação e encontram-se obrigados a pagar a respectiva contribuição, tal qual fixada em assembleia, os não-associados não podem participar dos órgãos diretivos e não estão obrigados a seguir as suas deliberações, o que inclui a fixação da respectiva contribuição, que pode congrega despesas outras que não aquelas estritamente necessárias à prestação dos serviços, como, por exemplo, a constituição de fundo de reserva para realizações futuras ou mesmo liberalidades a serem realizadas em nome da associação.

19. Poder-se-ia argumentar que a contribuição fixada pelos órgãos diretivos da associação traz consigo a presunção *juris tantum* de corresponder ao numerário despendido na consecução dos objetivos sociais, bem como que sempre restaria aos não-associados a possibilidade de exigir a correspondente prestação de contas. Embora seja inegável a engenhosidade desse raciocínio, não oferece ele maior resistência quando cotejado com a legislação processual pátria, pois, em verdade, consagraria a inversão do ônus da prova em situação não prevista em lei. De qualquer modo, a matéria ultrapassa os limites deste Incidente, devendo ser analisada, caso a caso, em consonância com a teoria das provas no processo civil.

III

20. Ante o exposto, entende o Ministério Público que a questão deve ser dispensada a seguinte interpretação: *em harmonia com o princípio do não-enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não-associados, em igualdade de condições com os*

Assessoria Cível do Procurador-Geral de Justiça
Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 2004.018.00012 – Órgão Especial do TJR



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam de interesse comum dos moradores da localidade.

Rio de Janeiro, 1º de dezembro de 2004.

Emerson Garcia
Promotor de Justiça
Assistente

De acordo:

Talma Prado Castello Branco Júnior
Procurador de Justiça
Assessor Chefe

Aprovo:

Celso Fernando de Barros
Procurador-Geral de Justiça em exercício



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



ÓRGÃO ESPECIAL
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO
INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 12/2004
RELATOR: DES. SERGIO CAVALIERI FILHO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Contradição e Omissão Inexistentes. Fundamentação Suficiente. Súmula 52 do TJ-RJ.

Toda a matéria fática e jurídica levantada pelos embargantes foi enfrentada e resolvida no acórdão impugnado, tendo apontado os motivos de sua decisão e os dispositivos legais regentes do caso *sub examen*, de sorte que não mais cabe ao Órgão Especial se pronunciar sobre eles. O juiz não está obrigado a ater-se aos fundamentos das partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a sua decisão, conforme o entendimento sedimentado no verbete nº 52 da Súmula deste Tribunal de Justiça. Desprovimento dos embargos.

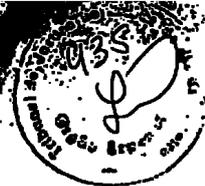
VISTOS, relatados e discutidos estes autos de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 12/2004, em que são embargantes VALÉRIO TORRES E OUTRO.

ACORDAM os Desembargadores que integram o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em negar provimento aos embargos pelas razões que seguem.

Embargos de declaração visando sanar suposta omissão contida no acórdão de fls. 423/427, caracterizada por: (i) a ausência do voto de cada membro do Órgão Julgador, ofendendo-se o disposto no artigo 478 do Código de Processo Civil; (ii) o não pronunciamento expresso do colegiado acerca da aplicação ou não do inciso II do artigo 5º da Constituição da República.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



O recurso não merece provimento.

Quanto ao dispositivo constitucional, nada há que se aclarar. Primeiramente, note-se que a citada regra foi afastada, na espécie, pela aplicação de uma outra norma (princípio): vedação ao enriquecimento sem causa. Trata-se de princípio extraído de valores consagrados por nosso ordenamento jurídico-positivo, tais como, a justiça e a igualdade (CR/88, preâmbulo; art. 1º, II e III; 3º, I; 5º, *caput*).

Em segundo, é amplo o significado da expressão "lei" contida no inciso II do artigo 5º da Constituição da República. Em tal categoria enquadram-se os pronunciamentos jurisdicionais, na medida em que, na conhecida concepção carneluttiana, o escopo da jurisdição é o estabelecimento da norma de direito material regente do caso – justa composição da lide. Assim é que, instaurada a relação processual, aplicável a norma contida no inciso III do artigo 340 do Código de Processo Civil.

Em terceiro, a omissão que dá ensejo aos embargos de declaração é aquela que diz respeito a pontos da questão submetida a julgamento e não enfrentada pelo Tribunal, como, por exemplo, parte do pedido não apreciado, preliminares não decididas, outras questões não enfrentadas. Conseqüentemente, se o acórdão desenvolveu a fundamentação que lhe pareceu acertada sobre as questões discutidas no recurso, concluindo que os dispositivos invocados pelas partes não seriam aplicáveis ao caso em exame ou restaram prejudicadas pelo entendimento firmado pelo órgão julgador, não há que se falar em omissão.

Inexiste omissão quando o juiz ou o Tribunal, já tendo encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, deixa de apreciar dispositivos legais invocados pelas partes. Cabe ao julgador decidir a causa, indicando os motivos da sua convicção, e não oferecer contra-teses. O juiz não está obrigado a ater-se aos fundamentos das partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a sua decisão, conforme o entendimento sedimentado no verbete nº 52 da Súmula deste Tribunal de Justiça.

Roberto U...
Preparador de...
Secretaria de Justiça

7535-651-0281



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



Por outro lado, o dispositivo legal invocado pelos embargantes não exige a declaração escrita dos votos vencedores. Determina, apenas, que os magistrados integrantes do órgão julgador exponham as razões pelas quais decidiram em tal qual posicionamento. A emissão do voto, como sói acontecer nas sessões de julgamentos do tribunal, há de ser verbal. Trata-se de procedimento que se coaduna com os princípios da economia, celeridade e oralidade processuais.

Confessadamente, os embargantes buscam o prequestionamento da matéria impugnada. Nesse particular, note-se que o prequestionamento não figura como uma das causas legais para interposição dos embargos de declaração, nos termos do artigo 535 do Código de Processo Civil. Se os requisitos processuais desse recurso não forem satisfeitos não pode tal peça ser acolhida como tal. Não passará de uma prática forense abusiva que cabe aos Tribunais coibir, mormente os Superiores. O tal prequestionamento vem alimentando essa prática abusiva na tentativa de fazer a causa chegar ao STJ ou ao STF, com imenso sacrifício para a função jurisdicional e prejuízos para a outra parte.

Estando o acórdão devidamente fundamentado, de modo a não ensejar omissões, obscuridade ou contradição quanto às questões decididas e os fundamentos da decisão, nega-se provimento aos embargos.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2005.

DES. SÉRGIO CAVALIERI FILHO
PRESIDENTE

Cliente em 23/06/2005

Sérgio Roberto Uihôa Pimentel
Procurador de Justiça
Assistente da Assessoria de Feitos de Atribuição Originária Cível

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)