

Segurança dos condomínios é afetada pelo novo código civil

Autor: Sidnei Sanches Santana*

No momento em que a sociedade mais sofre os efeitos da violência urbana, cujas causas não são eficazmente neutralizadas pelo Poder Público Constituído, o que resulta no aumento desenfreado da criminalidade, vemos o próprio Estado expor seus cidadãos de bem que, de alguma forma conseguiram proteger suas famílias em condomínios fechados.

Ao introduzir, no livro "Do Direito Das Coisas", um capítulo denominado "Do Condomínio Edifício", no qual o novo Código Civil estipulou os direitos e deveres dos condôminos,

- uma larga porta de entrada-, foi aberta à marginalidade, quando o art. 1.331 da seção I do Cap. VII do citado Códex, faculta em seu par. 1º, aos proprietários das chamadas "partes suscetíveis de utilização independente", dentre elas as vagas de garagem, alugá-las a pessoas estranhas ao condomínio.

Mas, não só o proprietário, o condômino também pode alienar parte acessória - vaga de garagem - de sua unidade – par. 2º do art. 1.338, a terceiros ou a outro condômino, basta que dê preferência a este.

Pela prevalência da Lei, sobre qualquer convenção ou regulamento, não pode condomínio impedir a locação de tais "unidades de utilização independente", salvo, no caso de locação pelo condômino a terceiros, mas, desde que conste do ato constitutivo do condomínio e a ele não se oponha à respectiva assembléia geral.

Eis, aberta a porta para a marginalidade, basta ao traficante, seqüestrador, ladrões de bicicletas, toca-CD, etc., alugar uma vaga de garagem para participar da vida diária do condomínio, conhecer os hábitos e a rotina dos moradores, seus "modus vivendi" e poder aquisitivo, para planejarem e concretizarem seus intensos delitivos.

Não tardará para que proprietários e condôminos mais gananciosos façam dessa prática mais uma fonte de renda, mas, também, de risco e insegurança que resultará em prejuízos de ordem patrimonial e física às pessoas residentes.

Não restam muitas saídas, senão, a da conscientização dos proprietários e condôminos para os riscos reais de tal prática ou da imposição de multa de até o quádruplo do valor de contribuição para as despesas condominiais, na conformidade do art. 1.337 e desde que, normatizada pela convenção geral, que pode disciplinar, mas, não impedir essa modalidade de aluguel.

O novo Código Civil Brasileiro (Lei Nº10.406, de 10 de Janeiro de 2002) entrou em vigor a partir de sua publicação em D.O.U. de 11.01.2002.

*Sidnei Sanches Santana

Bacharel em Direito, Gerente de Segurança Empresarial, Pós-graduado MBA em Gestão Empresarial- FGV, MBA em Desenvolvimento e Gestão de Pessoas-FGV e em Análise de Risco Estratégico em Segurança-FECAP.