



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
JAQUELINI TEIXEIRA DA SILVEIRA

**ASPECTOS DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO FRENTE AO DIREITO À
MOBILIDADE URBANA**

Araranguá

2020

JAQUELINI TEIXEIRA DA SILVEIRA

**ASPECTOS DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO FRENTE AO DIREITO À
MOBILIDADE URBANA**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Graduação em
Direito da Universidade do Sul de Santa
Catarina, como requisito parcial à
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Geraldo Cota Junior, Esp.

Araranguá

2020

JAQUELINI TEIXEIRA DA SILVEIRA

**ASPECTOS DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO FRENTE AO DIREITO À
MOBILIDADE URBANA**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Graduação em Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Araranguá, 07 de Julho de 2020.

Geraldo Cota Jr, Especialista.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Arnildo Steckert Jr, Especialista.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Karlo André Von Mühlen, Especialista.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Dedico este trabalho monográfico aos meus queridos e amados avós Adelino Valencio e João Antônio (*in memoriam*).

AGRADECIMENTOS

Em especial à minha família, principalmente meus pais Aloir e Marisol por todo apoio, amor e esforço para que esse dia se concretizasse, sem eles não teria chegado até aqui.

Aos meus amigos de sala de aula, sem a ajuda e incentivo de vocês jamais teria chegado até o final, os meus mais sinceros agradecimentos por todo carinho durante esse trajeto, em especial a Nicoli Manenti, Kleiton Cruz, Mariana Spader, Guilherme Prati, Carolina Lopes, Uilian Peres, Evandro Paes, Danyeli Gonçalves, Bruno de Faveri, Josiane Consoni, Ramon Costa, Felix Machado e William Honório, obrigada por tornarem esse percurso alegre com a presença de vocês!

À minha amiga Giovanna Sottile, por ser meu motivo de inspiração para ser uma pessoa melhor, feliz e grata pela vida. Amiga, você foi um presente que a universidade me deu. Obrigada por todo teu carinho comigo e com esta monografia, e por sua paciência neste momento tão importante da minha vida. Para você todo meu amor, carinho e gratidão.

Agradeço a Unisul e seus funcionários que sempre foram muito atenciosos durante todos esses anos. Em especial a professora Rejane Johansson e Ana Maria Leitão que sempre tiveram muito carinho e paciência comigo. A todos os meus professores, pois não há palavras para expressar o quanto vocês são importantes na minha vida acadêmica, muitas vezes foram mais que professores mas sim grandes amigos! Agradeço também meu orientador, suas aulas foram a fonte da minha inspiração para esta monografia, professor Geraldo Cota, obrigado por todo apoio.

Ao meu esposo, Felipe, não há palavras que possam expressar todo apoio e paciência que tiveste comigo durante todos esses anos, principalmente com essa monografia, lendo-a várias vezes e sempre me auxiliando para sanar minhas dúvidas, que a propósito, foram muitas! Obrigada querido, sem você isso não seria possível, mais que esposo, você foi um grande amigo e professor em todos esses anos.

A todos aqueles que, de alguma forma, permitiram que eu pudesse crescer e amadurecer como pessoa e profissional.

“A menos que modifiquemos a nossa maneira de pensar, não seremos capazes de resolver os problemas causados pela forma como nos acostumamos a ver o mundo”. (Albert Einstein)

RESUMO

A falta de legislação específica regulamentando e fiscalizando os condomínios horizontais fechados, oportuniza grande abertura para a implantação de construções de forma irregular que, por consequência, acabam atrapalhando o sistema viário. O presente trabalho tem por objetivo analisar os aspectos do condomínio horizontal fechado frente ao direito à mobilidade urbana. Este estudo busca analisar os impactos ocasionados por condomínios que possuem seu perímetro cercado por grandes muros, dificultando o acesso às vias de circulação ao seu entorno, bem como avaliar as consequências da falta de legislação federal padronizando e regulamentando esta modalidade de moradia, de forma que amenize a segregação urbana e explícita divisão entre classes sociais. O método usado para essa pesquisa foi através de legislação e revisão de estudos bibliográficos, utilizando como referências artigos publicados em periódicos científicos, congressos, livros e jurisprudências em matéria de condomínio horizontal fechado e mobilidade urbana. Com os resultados obtidos foi possível verificar, com base na literatura avaliada, que nem todos os condomínios horizontais fechados são prejudiciais às cidades. Fico claro que as modalidades de menores extensões e as que possuem um bom planejamento não prejudicam a mobilidade urbana e diminuem os impactos gerados pelo cerceamento. Observou-se também que ainda há muito a ser estudado ao se tratar do assunto, sendo indispensáveis mais pesquisas sobre o tema.

Palavras-chave: Condomínio Horizontal Fechado. Mobilidade Urbana. Segregação Espacial.

ABSTRACT

The lack of specific legislation regulating and inspecting closed horizontal condominiums, provides a great opening for irregular constructions, which consequently end up hindering the road system. This work aims to analyze the aspects of the closed horizontal condominium in the face of the right to urban mobility. This study seeks to analyze the impacts caused by condominiums that have their perimeter surrounded by large walls that hinder the access to circulation routes around them, as well as to evaluate the consequences of the lack of federal legislation standardizing and regulating this type of housing, in the way that alleviate urban segregation and explicit division between social classes. The method used for this research was through legislation and review of bibliographic studies, using as references articles published in scientific journals, congresses, books, legislation and jurisprudence on matters of closed horizontal condominium and urban mobility. With the results evaluated, it was possible to verify, based on the evaluated literature, that not all closed horizontal condominiums are harmful to cities, the little ones in extension and with good planning do not harm urban mobility and reduce the impacts generated by the enclosure. It is observed that there is still much to be studied and we suggest new studies in the field of closed horizontal condominium.

Keywords: Horizontal Closed Condominium. Urban Mobility. Spatial segregation.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1- Diferença visual entre Condomínio Edifício e Condomínio Voluntário.....	25
Figura 2- Exemplo de um caso de condomínio necessário.....	26
Figura 3: Imagem de um condomínio edifício com áreas de uso comum	28
Figura 4: Ilustração de um Condomínio de Lotes.	29
Figura 5: Forma ilustrativa de demonstrar a multipropriedade.	31
Figura 6: Ilustração de um condomínio horizontal fechado.	34
Figura 7- taxa de Urbanização – Unidades Federativas do Brasil.	40
Figura 8- Adequação dos NUFs quanto à mobilidade.....	46
Figura 9- NUFs quanto à mobilidade.....	47

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Impactos mais citados na literatura causados pelos condomínios fechados.

43

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
2	DO DIREITO DE PROPRIEDADE	14
2.1	ASPECTOS HISTÓRICOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE	14
2.2	EVOLUÇÃO CONSTITUCIONAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE	16
2.2.1	Constituições Anteriores a 1988	16
2.2.2	Constituição de 1988	19
3	PROPRIEDADE INDIVIDUAL E CONDOMÍNIO	21
3.1	EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DO CONDOMÍNIO NO BRASIL	23
3.2	ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO	23
3.2.1	Condomínio Voluntário	24
3.2.2	Condomínio Necessário	25
3.2.3	Condomínio Edifício	27
3.2.4	Condomínio de Lotes	28
3.2.5	Condomínio em Multipropriedade	30
3.3	CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	31
3.3.1	Desigualdade Social Dos Condomínios Horizontais Fechados	34
4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO E O DIREITO À MOBILIDADE URBANA	37
4.1	ESTATUTO DA CIDADE E MOBILIDADE URBANA	37
4.1.1	Aspectos do Condomínio Horizontal Fechado	41
5	CONCLUSÃO	50
	REFERÊNCIAS	53

1 INTRODUÇÃO

Aproveitando-se do aumento dos índices de violência, as empresas imobiliárias vêm disseminando um novo modelo de moradia conhecido como condomínio fechado ou condomínio horizontal fechado. É de responsabilidade dos órgãos públicos se preocupar com a divisão entre classes criadas através da clara divisão imposta pelos muros de um condomínio fechado, além da mobilidade urbana que, por sua vez, é afetada com a implantação de muros por extensos territórios.

O tema condomínios horizontais fechados é debatido por diversos autores, surgindo inúmeras discussões sobre sua regulamentação jurídica, dentre eles podemos citar: BARSOSA E DA COSTA (2011, p. 09), REIS (2015, p. 172) e RIZZARDO (2012, p. 669).

Por se tratar de uma modalidade de moradia totalmente cercada por grandes muros, muitos autores discutem os impactos gerados pela segregação ocasionada. Segundo Rolnik (1998, p. 19), os condomínios horizontais fechados surgiram com um único propósito:

Trata-se de pura e simplesmente materializar as muralhas, presentes na lei e no imaginário urbano, transformando-as em muros concretos e circuitos eletrônicos de controle e segurança, que eliminam a presença de qualquer "estranho" no bairro (ROLNIK, 1998, p.19).

O número de condomínios fechados construídos, segundo Becker (2005, p. 21), vem aumentando de maneira muito significativa, tornando-se cada dia mais uma parte constituinte do cenário urbano atual. A grande repercussão do assunto vem ocasionando muitas questões e estudos quanto as suas causas e consequências. Entre os problemas gerados por esta modalidade de moradia destaca-se a segregação espacial. Para Santos (1988) e Moundon (1987), os espaços ocupados pelos condomínios horizontais fechados são parcelas significativas do espaço urbano, alterando de forma significativa ruas e quarteirões da malha urbana.

Tendo em vista o cenário descrito anteriormente, este estudo tem como objetivo analisar as espécies de condomínios regulamentadas pela lei para então observar a diferença do condomínio horizontal fechado e a falta de amparo legal

para atender todos os conflitos dele provenientes. Também se faz necessário observar os impactos gerados na mobilidade urbana, bem como a segregação ocasionada nas cidades em que existe essa modalidade.

Para que fosse possível atingir o objetivo proposto nesta monografia, utilizou-se como método a revisão de estudos bibliográficos, usando como referências artigos publicados em periódicos científicos, congressos, livros, legislação e jurisprudência em matéria de condomínio horizontal fechado e mobilidade urbana.

Para isso, este trabalho foi dividido em cinco capítulos: o primeiro aborda a introdução do presente trabalho, trazendo à tona as hipóteses, objetivos gerais e específicos, justificativa e problematização.

O segundo capítulo trata dos aspectos históricos do direito de propriedade e sua evolução ao longo das constituições até o conceito que se tem hoje do direito de propriedade, analisando as constituições anteriores a de 1988 e também o conceito de propriedade que se tem na constituição atual.

O terceiro capítulo, por sua vez, trata da propriedade individual, estudando as espécies de condomínio previstas na Lei 10.406/02, abordando de forma sucinta o condomínio voluntário, condomínio necessário, condomínio edilício, condomínio de lotes e o condomínio em multipropriedade. Ainda, no terceiro capítulo falaremos do condomínio horizontal fechado que não está previsto na Lei 10.406/02. Fazendo uma breve introdução ao seu contexto histórico e fundamentação jurídica com jurisprudência e entendimento de diferentes doutrinadores, também abordaremos as desigualdades sociais ocasionadas pela modalidade de condomínio horizontal fechado de acordo com o entendimento de diversos autores.

No quarto capítulo será exposto os aspectos dos condomínios horizontais fechados frente ao direito de mobilidade, suas implicações e desvantagens para o bom funcionamento das cidades, analisando os estudos de diferentes autores em relação à mobilidade em diferentes cidades para que, por fim, no quinto capítulo, seja demonstrado, frente aos problemas relatados no decorrer deste trabalho, as

conclusões e sugestões para trabalhos futuros, além das dificuldades encontradas ao longo do trabalho.

2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE

O presente capítulo possui como principal objetivo uma breve introdução ao direito de propriedade, desde seu contexto histórico e evolução até a atualidade. Adentraremos também na sua fundamentação jurídica no decorrer da história.

2.1 ASPECTOS HISTÓRICOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Segundo Pagani (2009, p. 24), o direito de propriedade é algo inerente ao ser humano desde seu surgimento na terra, sendo uma relação entre pessoa e coisa que deve ser respeitada por outras pessoas, podendo dizer que o direito de propriedade faz parte da evolução da sociedade.

Na mesma ótica Assis (2008, p. 782) diz que:

Não é exagero afirmarmos que a propriedade nasce junto com o indivíduo, Quase como algo inato do ser humano. Mais do que como um fenômeno jurídico, podemos caracterizá-la como um fenômeno social, por sua vez abraçado pelo Direito. O conceito de propriedade desenvolve-se quase que conjuntamente com a transição da fase do homem selvagem para a do homem sedentário, quando a civilização assenta-se sobre determinados espaços físicos, retirando da terra seu sustento e valores.

Coulanges (2003, p. 52) também expõe que algumas civilizações nunca fundaram o conceito de propriedade privada, outras demoraram muito tempo para fundar esse conceito e com muita dificuldade. Não foi fácil para as primeiras sociedades estabelecerem a ideia “essa terra é minha”. Os germanos diziam que as terras não pertenciam a ninguém, a tribo intitulava a seus integrantes o poder sobre determinado lote para que fosse usado para plantio, no entanto esse lote era trocado no decorrer do ano. Os germanos tinham a concepção de posse sobre o que cultivavam e não sobre a terra. O mesmo ocorre com a civilização semítica e entre os eslavos.

Ao contrário das demais civilizações citadas anteriormente, nas populações da Grécia e Itália, desde a mais antiga sociedade, já era reconhecida e praticada a propriedade privada. Não há nenhum relato histórico de época em que a terra fosse de uso comum. Um fato muito interessante é que enquanto algumas

civilizações não atribuíam propriedade sobre o solo e sim pelo que era plantado sobre ele, entre os gregos acontecia o adverso, a população reunia suas colheitas e usufruíam em comum. Por mais que as pessoas não fossem soberanas sobre a colheita, eram detentores do direito sobre a propriedade exclusivamente (COULANGES 2003, p. 52).

Coulanges (2003, p. 52) nos remete uma ligação sobre a religião e o direito de propriedade:

Há três coisas que, desde as mais antigas eras, encontram-se fundadas e solidamente estabelecidas nas sociedades grega e itálica: a religião doméstica, a família, o direito de propriedade; três coisas que tiveram entre si, na origem, uma relação evidente, e que parecem terem sido inseparáveis. A idéia [sic] de propriedade privada fazia parte da própria religião. Cada família tinha seu lar e seus antepassados. Esses deuses não podiam ser adorados senão por ela, e não protegiam senão a ela; eram sua propriedade exclusiva (COULANGES, 2003).

Rosenvald (2004, p. 16), também fala da importância da religião na garantia do direito de propriedade. Segundo ele, na Idade Média as famílias tinham como costume celebrar cultos religiosos em suas casas, acreditando que cada casa possuía um Deus, assim, não poderiam abandonar seus lares, permanecendo sempre sobre a mesma casa.

Assis (2008, p. 782), nos acomete a mesma linha de pensamento, afirmando que nas primícias das civilizações humanas, as concepções de direito de propriedade ficaram perceptíveis com a eclosão dos entes religiosos. Segundo o autor “a figura do chefe de família tem destaque e liderança sobre as demais pessoas fixadas em um território” (ASSIS, 2008, p. 782) Os impérios grego e romano originaram a liderança ideológica e econômica sobre o significado de propriedade. Destaca-se também que “tanto é verdade que os juristas romanos trazem à tona o conceito de *direito* de propriedade como algo absoluto, indisponível, quase uma garantia fundamental do indivíduo” (GROSSI, 1992, p. 31-32).

O direito de propriedade passou por muitas mutações no decorrer da história para chegar ao conceito e percepção que temos atualmente. Analisar esses acontecimentos históricos é fundamental para compreendermos a concepção contemporânea.

2.2 EVOLUÇÃO CONSTITUCIONAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Antes de adentrarmos ao ordenamento jurídico recente é preciso compreender o caminho percorrido pelo direito de propriedade ao longo dos anos até a compreensão que temos atualmente. Começaremos nosso estudo pelas constituições anteriores a de 1988, compreendendo o período sociopolítico em que sociedade se encontrava.

2.2.1 Constituições Anteriores a 1988

A primeira constituição surgiu em 1824, na época conhecida por Constituição do Império do Brasil (CIB), foi outorgada pelo Imperador Dom Pedro I, sendo a norma maior com período de vigência mais extenso na história do país. Se manteve de 1824 até 1889, totalizando 65 anos (NOGUEIRA 1999, p. 9-10).

É possível observar que o direito de propriedade já era assegurado desde a escrita da primeira Constituição brasileira. A Constituição de 1824, em seu artigo 179, dispõe sobre a inviolabilidade do direito a propriedade:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.

[...]

XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnização.

[...]

XXVI. Os inventores terão a propriedade das suas descobertas, ou das suas produções. A Lei lhes assegurará um privilegio exclusivo temporario, ou lhes remunerará em resarcimento da perda, que hajam de soffrer pela vulgarização [*sic*]. (BRASIL, CIB, 1824).

Após a Declaração da República em 1889, surgiu a Constituição da República dos Estados Unidos Brasil (CREUB), em 1891, sendo a segunda Constituição do Brasil e primeira do sistema republicano. A nova Constituição previa

além do direito de propriedade, desapropriação por utilidade pública, em conjunto com prévia indenização (BRAGA, 2009, p. 19). Vejamos:

Art 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

§ 17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia.

As minas pertencem aos proprietários do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de indústria. (BRASIL, CREUB, 1891).

Segundo Braga (2009, p. 19), a Constituição de 1891, mesmo com muitas críticas por ser fora da realidade brasileira, persistiu por 39 anos, sendo abolida com a Revolução de 1930. Com a Constituição de 1934 os brasileiros foram amparados pelos direitos à coletividade, sendo positivados os direitos sociais. O artigo 113, nº17, da constituição garantia o direito a propriedade:

Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior (BRASIL, CREUB, 1891).

Em 1937, com o golpe de Estado de Getúlio Vargas, a Constituição dos Estados Unidos do Brasil (CEUB), de 1934 foi interrompida, instituindo uma nova carta política ditatorial, conhecida pela oposição por Constituição Polaca (DA CUNHA, 2007, p. 6-7). No entanto, mesmo nesse período de retrocesso o direito de propriedade ainda era previsto:

Art 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício (BRASIL, CEUB, 1937).

Posteriormente, com o fim do governo de Getúlio Vargas e revogada a legislação ditatorial, foi retomada a linha política e a democracia social com a Carta Magna de 1946. A mesma retomou a linha republicana de 1934, voltando os institutos jurídicos de liberdade (DA CUNHA, 2007, p. 6-7).

A Norma Maior de 1946 incluiu no capítulo de direitos e garantias individuais o direito de propriedade e a desapropriação por interesse social em seu artigo 141, parágrafo 16:

Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

§ 16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior (BRASIL, CEUB, 1946).

Ainda, de acordo com Braga (2009, p. 21), o artigo citado anteriormente deixa evidente que o uso da propriedade está vinculado ao bem-estar da sociedade e cabe a lei regulamentar a justa distribuição da sociedade e igual oportunidade a todos. Por conta disso, o intervalo entre os anos de 1930 e 1964 foi nomeado como populismo, por sua preocupação com o Estado Social.

Seguindo a linha do tempo das constituições, chegamos ao ano de 1964 com mais um grande marco constitucional, o golpe civil-militar que durou 21 anos. Tal medida levou a promulgação da Carta Política de 1967, segundo Braga (2009, p. 21), mesmo com a redução dos direitos individuais impostos pela ditadura, o direito de propriedade foi garantido. O artigo 150, caput e parágrafo 22 dispuseram sobre a desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social:

Art 150 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País [sic] a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

§ 22 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior (BRASIL, CRFB, 1967).

A carta política de 1967 tornou-se um marco ao contemplar de forma explícita a função social da propriedade no título reservado à ordem econômica e social:

Art 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

[...]

III - função social da propriedade;

[...]

§1º - Para os fins previstos neste artigo a União poderá promover a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de justa indenização, fixada segundo os critérios que a lei estabelecer, em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata, correção monetária, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta [sic] por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas. (BRASIL, CRFB, 1967).

Assis (2008, p. 788), conclui que o direito de propriedade evoluiu muito durante os textos constitucionais, passando de um direito absoluto e inquestionável a, gradativamente, um direito vinculado ao bem-estar social até o conceito atual que temos da função social da propriedade. Os aspectos históricos estudados anteriormente a 1988 evidenciam uma forma de governo absolutista ultrapassada em proveito da justiça social.

2.2.2 Constituição de 1988

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu Título II dos direitos e garantias fundamentais, artigo 5º, incisos XXII, dispõe: “é garantido o direito de propriedade”, o inciso XXIII também assegura a função social da propriedade: “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, CF, 2020). O mesmo acontece no Artigo 170 da Constituição Federal de 1988 em seus incisos I e II, garantindo o direito sob a propriedade privada e também assegurando a função social da propriedade. A referida ainda retoma que a propriedade precisa observar a

sua função social, não sendo só um direito absoluto (BRASIL, CF, 2020). Essa transformação obviamente não ocorreu do dia pra noite, mas sim de forma gradual. O Código Civil de 2002 em seu Capítulo I da Propriedade em Geral, dispõe no Artigo 1.228:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores (BRASIL, CC, 2020).

O artigo citado a cima garante o direito sob a propriedade, no entanto trás também como sua preocupação central garantir os interesses sociais sob os individuais, a proibição de atitudes que possam ocasionar danos a terceiros, a desapropriação por necessidade e utilidade pública e, por fim, a desapropriação nos casos previstos pelo parágrafo 4º do referido artigo.

Para Silva (2016, p. 03) é reconhecível na atualidade a função social da propriedade na imposição de um direito e ao mesmo tempo um dever ao seu titular. Para a autora, o direito está na forma que garante e promove mecanismos para a proteção da propriedade. Já os deveres são observados nas limitações das funções da propriedade.

3 PROPRIEDADE INDIVIDUAL E CONDOMÍNIO

O direito à propriedade privada tem natureza patrimonial mais robusta estabelecida pelo ordenamento jurídico brasileiro. O legislador assim estabeleceu no artigo 1.228, caput, do Código Civil: “o proprietário tem as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2020, CC).

Assim, temos um direito formado por quatro faculdades distintas, usar, gozar, dispor e reaver. Para Diniz (1995, p. 20), o direito de propriedade deve ser interpretado como “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”. Para melhor interpretar a definição de Diniz (1995, p. 20), faremos a divisão das faculdades do direito de propriedade: usar, gozar, dispor e reaver.

Pinto (2011, p. 75), define o direito de usar como um direito de usufruir sobre determinado bem, seja ele corpóreo ou incorpóreo, referindo-se ao direito de utilizar-se do bem ou colocar a disposição de uso para outra pessoa. O autor também diz que “o direito de propriedade não exige o uso. O uso é uma faculdade. Mesmo que o proprietário não use, não se perde a propriedade” (PINTO, 2011, p. 75).

O direito de gozar, ainda sob a perspectiva do autor, diz respeito ao poder do proprietário sob os frutos ou rendimentos derivados do bem. O autor cita como exemplo “os frutos naturais, industriais e civis, além dos produtos. É uma faculdade do proprietário” (PINTO, 2011, p. 75).

De forma sucinta, Pinto (2011, p. 75) define o direito de Dispor como “a faculdade de alienar a coisa, seja onerosa ou gratuitamente”. O referido direito é o que mais reflete a posse sob o bem. Entende-se que é o direito de trocar, doar ou vender determinado bem.

O direito de Reivindicar é subjetivo, segundo o autor ele “concede ao proprietário o direito de recuperar a coisa que lhe foi injustamente retirada, para restaurar o seu patrimônio” (PINTO, 2011, p. 75).

Esse direito tem que ser exercido em consonância com suas finalidades, tanto econômicas, como sociais, e em conformidade com o equilíbrio do meio ambiente natural no seu entorno, com a preservação da flora, da fauna, das belezas naturais, do patrimônio histórico, artístico e cultural, e não se pode dela utilizar com a intenção de prejudicar outrem.

Essas normas que representam um dever ser e uma obrigação pelo proprietário têm por finalidade resguardar o princípio constitucional da função social da propriedade.

O direito de propriedade caracteriza-se por se tratar de um direito:

- Absoluto;
- Exclusivo;
- Perpétuo;
- Ilimitado;

Segundo Scavone Júnior (2019, p. 01), o direito de propriedade em caráter absoluto possui grande poder jurídico sob o bem que lhe pertence.

A lei não limitou o direito ao exercício exclusivo de uma pessoa, podendo a propriedade ter um dono, sendo assim entendida como propriedade individual. Tendo mais de um dono, passa a compreender como propriedade comum/coletiva ou conforme a denominação da lei como um condomínio.

Tendo a propriedade um ou mais donos, ou seja, individual ou comum, será ela um direito exclusivo, uma vez que a compreensão dessa exclusividade da propriedade está no fato de que toda a coletividade tem um dever jurídico de natureza negativa, de não violar este direito, caracterizando, assim, um direito oponível erga omnes.(que tem efeito ou vale para todos)

A palavra condomínio deriva do latim *condominium*. Para Rizzardo (2011, p. 03), consiste no direito sobre determinado bem, em conjunto com duas ou mais

pessoas sobre o mesmo objeto, onde cabe a cada uma dessas pessoas direito igual ou fração proporcional.

Na subseção posterior abordaremos os vários tipos de condomínios, iniciando com uma breve introdução de seu contexto histórico, dando ênfase ao condomínio fechado, o qual é o principal objeto de estudo desta monografia.

3.1 EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DO CONDOMÍNIO NO BRASIL

Segundo Pereira (1977, p. 59-60), no século XX, ocorreram as construções dos primeiros arranha-céus. Eles surgiram com função habitacional verticalizada, embora o direito dos proprietários sobre as construções fosse horizontal. Foram construídas inúmeras edificações de uso comunitário, sobrepostas uma a cima da outra, originando uma cidade vertical, repleta de arranha-céus. Tal sobreposição de habitações ficou com o passar dos anos conhecida como condomínio, tornando-se referência das cidades.

Venosa (2003, p. 01), explica que o Decreto nº 5.481 de 25 de junho de 1928, versava sobre as primeiras diretrizes do condomínio, mesmo que de forma incompleta. Em 1964 com a promulgação da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que posteriormente sofreu alterações pela Lei nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, intitulada de Condomínio e Incorporações, pormenorizava essa espécie de condomínio, no entanto, ainda não era o bastante para abranger todas as necessidades que assunto necessitava. Segundo Passareli e Melo (2011, p. 01), em 10 de janeiro de 2002, após 34 anos da publicação da lei nº 4.864/65, foi publicada a Lei nº 10.406/02 que originou o atual Diploma Civil tratando de forma ampla o assunto.

3.2 ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO

As subseções seguintes tratarão de forma objetiva os tipos de condomínio existentes em nosso ordenamento jurídico, regidos pela Lei 10.406/02. Estudaremos o Capítulo VI da mesma Lei e suas Seções, sendo elas: Condomínio Voluntário,

Condomínio Necessário, Condomínio Edilício, Condomínio de Lotes e Condomínio em Multipropriedade. Ao final, em nova seção, abordaremos separadamente e de forma aprofundada o Condomínio Horizontal Fechado.

3.2.1 Condomínio Voluntário

Essa modalidade de Condomínio trata de todo tipo de propriedade de uso coletivo, onde são divididos custos. Segundo Trabucchi (1995, p. 466), trata-se de uma comunhão entre diversos titulares de forma simultânea sobre um bem indiviso. O condomínio Voluntário se aplica a qualquer patrimônio móvel. Sua fundamentação encontra-se na Lei nº 10.406 de janeiro de 2002 no Capítulo VI Seção I.

Conforme explica César (2006, p. 30), o Condomínio Voluntário pode ser dividido em *pro diviso* e *pro indiviso*. No condomínio *pro diviso*, existe a divisão do bem e cada condômino tem fração certa e localizada, isso com o consentimento dos demais participantes. Nesta modalidade é possível determinar qual o direito concreto de cada condômino. Já no Condomínio *pro indiviso*, não é possível determinar o direito concreto dos condôminos, todos permanecem compartilhando o bem de forma indivisa (CÉSAR, 2006, p. 30).

No que tange aos direitos e deveres dos condôminos, na modalidade de condomínio voluntário, segundo Loureiro (2004, p. 184), os referidos podem exercer seus direitos sobre determinado bem, no entanto, devem observar que todos os participantes têm direitos iguais sobre objeto em questão. Sendo assim, é garantido a todos os membros do Condomínio Voluntário o direito de uso e proveito pleno da coisa, contanto que não retire dos demais o direito igual. O condômino também pode sozinho defender e reivindicar a coisa em prol de todos (LOUREIRO, 2004, p.184).

A Figura 1 exemplifica de forma panorâmica o quanto o Condomínio Voluntário pode ser abrangente, sendo possível aplica-lo a todo tipo de bem móvel. Enquanto que o Condomínio Edilício refere-se de forma mais restrita a bens imóveis, divisíveis em frações ideais.

Figura 1- Diferença visual entre Condomínio Edilício e Condomínio Voluntário



FONTE 1: KRAUSS (2017, p. 01).

3.2.2 Condomínio Necessário

O Condomínio Necessário encontra-se fundamentado na Seção II da Lei nº10.406 de janeiro de 2002 no Capítulo VI. Os artigos 1327 a 1329 da mesma Lei dispõem:

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298 ; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estremar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória. (BRASIL, CC, 2020)

Nota-se que essa espécie de condomínio é inevitável, surgindo de forma obrigatória quando submetido a situações enquadradas na Lei. O artigo inclui exemplos dessa modalidade em seu texto, sendo eles muros, extremantes de

paredes, cercas, entre outros. Com isso, conforme disposto no artigo 1.297 do Código Civil, todo possuidor que desejar fazer a delimitação de um imóvel em algumas das hipóteses previstas no mesmo artigo, terá direito a ser reembolsado pelo extremante a metade do valor da obra por ele realizada.

A Figura 2 demonstra de forma simples e clara, um dos exemplos do Artigo 1.297 do Código Civil, a divisão de imóvel por muro, onde ambos os vizinhos são proprietários do muro e devem zelar por ele e arcar com suas despesas.

Figura 2- Exemplo de um caso de condomínio necessário



FONTE 2: WATANABE, (2015, p. 01).

3.2.3 Condomínio Edilício

O Condomínio Edilício também é regido pela Lei nº10.406 de janeiro de 2002 no Capítulo VII, Seção II. Tal modalidade é caracterizada por ter áreas de uso privativo. O proprietário tem sua área de uso exclusivo, no entanto conta com áreas de uso comum onde cada condômino é dono de uma fração ideal.

Venosa (2003, p. 01), descreve o Condomínio Edilício como uma das modalidades de propriedade, da qual mais levantou abundância de problemas no âmbito jurídico e social. A denominação “Condomínio Edilício” foi empregada pelo novo Código Civil, que trata do assunto nos artigos 1.331 a 1.358 do mesmo dispositivo legal. Ainda para o autor, no Condomínio Edilício encontra-se de forma nítida a dualidade dos direitos reais, sendo o direito de usar suas unidades particulares limitado pelos princípios da ordem natural da vizinhança, ambos os vizinhos dispõem dos mesmos direitos e limitações, mesmo em suas unidades autônomas, preservando o direito de vizinhança (VENOSA, 2003, p. 01).

Para o bom funcionamento da vida em um Condomínio Edilício, Venosa (2003, p. 01), aponta a convenção do condomínio como um dispositivo extremamente fundamental para a boa convivência entre os condôminos. É importante essas convenções contenham sanções das quais poderão estar sujeitos os condôminos que descumprirem as regras da vida em condomínio, assim como, qual procedimento deverá ser adotado para que seja imposta. Além de tal dispositivos, ainda temos o regimento interno que possui em seu conteúdo a adequação das regras para a realidade do condomínio. Cada condomínio tem uma realidade diferente, o regimento interno é imprescindível para abordar tudo que é ocasional e mutável (VENOSA, 2003, p. 01).

A Figura 3 é um exemplo de um Condomínio Edilício com áreas de lazer que são de uso comum de cada condômino. Tal área deve ser respeitada e zelada por todos os proprietários, seguindo as regras da convenção e regimento interno, mantendo assim a boa convivência entre todos e amenizando os conflitos que podem vir a surgir.

Figura 3: Imagem de um condomínio edilício com áreas de uso comum



FONTE 3: KARPAT (2019, p. 01).

3.2.4 Condomínio de Lotes

O Condomínio de Lotes é abordado no Código Civil em seu capítulo VII, seção IV, no artigo 1.358-A, deste mesmo dispositivo legal. Para Kümpel e Borgarelli (2017, p. 01), o Condomínio de Lotes é uma modalidade do Condomínio Edilício, sendo as unidades autônomas correspondentes aos lotes. Se torna importante reconhecer as diferenças entre Condomínios de Lotes e Loteamento, entendendo que, na modalidade de Condomínio de Lotes, os lotes em que ele se encontra são de natureza privada, tais como suas unidades autônomas possuem fração ideal das áreas de uso comum, diferente do que acontece nos Loteamentos, que são de responsabilidade do município em que se encontra, o terreno em que se estabelecem os lotes são de natureza pública. Sendo assim, cabe ao loteador na

modalidade de Condomínio de Lotes instaurarem as condições necessárias impostas pelas prefeituras (KUMPEL; BORGARELLI, 2017, p. 01)

Seguindo ainda a linha de pensamento de Kümpel e Borgarelli (2017, p. 01), a legislação é um tanto quanto omissa ao dispor de maneira muito singela no parágrafo 3º do artigo 1.358-A do Código Civil: “Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor” (BRASIL, CC, 2020). Os autores acreditam ser criticável o dispositivo legal, visto que era uma boa chance para o código abordar de maneira mais específica as regras do Condomínio de Lotes, a forma que foi abordada deixa dúvida quanto à incidência do regramento a Lei de Incorporações Imobiliárias (KUMPEL; BORGARELLI, 2017, p. 01).

A Figura 4 é representa uma ilustração de um exemplo de Condomínio de Lotes. Trata-se de um modelo alternativo de organização do espaço urbano.

Figura 4: Ilustração de um Condomínio de Lotes.



FONTE 4: BALDISSERA (2017, p. 01).

3.2.5 Condomínio em Multipropriedade

O Condomínio em Multipropriedade foi incluído pela Lei nº 13.777 de 2018 que concretizou de modo aprofundado tal modalidade. Tepedino (1993, p. 01) explica a Multipropriedade como sendo:

[...] A relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social (TEPEDINO, 1993, p. 01) .

O autor dispõe a possibilidade de Multipropriedade para bens móveis e imóveis, cabe ressaltar que o dispositivo legal no Artigo 1.358-C do Código Civil, através da Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, limita a Multipropriedade aos bens imóveis:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada (BRASIL, CC, 2020).

Percebe-se que a multipropriedade foi criada sob o regime de condomínio especial, onde é possível a divisão da propriedade de bens imóveis para unidades autônomas a cada multiproprietário. Para Veigas (2019, p. 92), tal conceito advém de uma relação jurídica, permitindo a divisão da propriedade e proporcionando a cada multiproprietário o direito ao uso exclusivo.

O Condomínio em Multipropriedade surge quando o mesmo imóvel ou móvel pertence a diferentes proprietários e cada uma dessas pessoas possuem o direito correspondente sua parte e por inteiro ao todo (PEREIRA, 2003, p. 175). A Figura 5 representa de forma exemplificada a multipropriedade que consiste em um bem móvel ou imóvel com diferentes proprietários, representados pelas mãos que observamos segurando o que representa ser uma casa.

Figura 5: Forma ilustrativa de demonstrar a multipropriedade.



FONTE 5: LIMA (2018, p. 01)

3.3 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Os condomínios horizontais e loteamentos fechados iniciaram-se nos Estados Unidos. Blakely e Snyder (1997, p. 01) relatam que com a pretensão de melhor qualidade de vida, os moradores dos condomínios buscavam morar longe da industrialização urbana. O condomínio fechado sobreveio no momento pós-guerra. Frúglio Junior (1995, p. 01) define esse momento como “atomização urbana”, onde ocorre à dispersão da população para áreas mais distantes dos grandes centros urbanos.

De acordo com Silva (2005, p. 03), foi no final da década de 1970 que os condomínios horizontais fechados começaram a surgir nos grandes centros urbanos do Brasil. Ainda segundo a autora:

Originalmente estes definiam uma tipologia arquitetônica e urbanística somente acessível para classes de alta renda, sendo a principal característica o isolamento físico no espaço e as grandes distâncias das áreas centrais. A intensificação desse fenômeno e a consolidação desse modo de empreendimento no mercado imobiliário nacional coincidem com o início da década de 1980. Assistimos, assim, a sua proliferação rápida e significativa, impondo, cada vez mais seu formato à morfologia das cidades brasileiras (SILVA, 2005, p. 03).

No Brasil, o condomínio Alphaville, famoso na cidade de São Paulo, foi um dos pioneiros no movimento. Foi criado em 1973 e contava com jardins, avenidas, ruas, canteiros e calçadas. A população integrante do grande condomínio era de classe alta e média em ascensão. Tal empreendimento impulsionou o crescimento imobiliário, idealizando um lugar seguro e de grande status social, com lindas paisagens e qualidade arquitetural (REIS, 2015, p. 172).

Segundo Barbosa e Da Costa (2011, p. 09), não existe uma Lei Federal específica regulamentando o condomínio horizontal fechado no Brasil. A Lei Federal nº 6.766/79, posteriormente alterada e complementada pela Lei nº 9.785/99, não são aplicáveis para esta modalidade de empreendimento. Ambas as Leis regulamentam apenas loteamentos abertos, o que não é o caso do condomínio fechado. A Lei 4.591/64 trata dos condomínios em edificações onde os blocos de apartamentos podem ser separados por ruas internas de uso comum, jardins, entre outros, para os moradores de determinado condomínio, tal situação é semelhante ao que acontece nos condomínios horizontais fechados.

A jurisprudência usa a Lei 4.591/64 para resolver eventuais conflitos dos condomínios horizontais fechados, como veremos a seguir:

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. **CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES E CASAS. REGULAÇÃO PELA LEI 4.591/64.** DESCONTO NAS TAXAS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO. INAPLICABILIDADE. 1 - O autor não se constitui como condomínio de fato ou como associação de moradores, **possuindo natureza de condomínio fechado de casas, criado nos moldes da Lei 4.591/64**, em que cada lote é considerado como unidade autônoma e fração ideal do terreno e das áreas comuns. 2 - É admissível a cobrança das taxas de manutenção do condomínio, conforme preceitua art. 1.336, I, do CC, e art. 12, da Lei 4.591/64. 3 - Incabível o desconto nas taxas de condomínio, porque, primeiro, de acordo com o § 1º, da Convenção, a concessão do desconto se dá a critério da Diretoria, e, segundo, somente para condôminos adimplentes.

(TJ-MG - AC: 10000170951917001 MG, Relator: Cláudia Maia, Data de Julgamento: 19/04/2018, Data de Publicação: 20/04/2018)

O Tribunal de Justiça do Paraná TJ-PR – também dispõe do mesmo entendimento aplicando a Lei 4.591/64 na Apelação Cível a seguir:

Apelação Cível. Ação de Cobrança. Inépcia da Inicial. Impossibilidade Jurídica do pedido. Preliminares que dizem respeito a alegada Ilegitimidade Ativa do Autor. Apreciação com o Mérito. Associação de Moradores. Condomínio Horizontal. Despesas Comuns. Rateio. Pagamento. Obrigatoriedade. Sentença Correta. Recurso Desprovido. 1. As preliminares de inépcia da inicial e da impossibilidade jurídica do pedido resumem-se, na verdade, na ilegitimidade ativa, matéria a ser apreciada com o próprio mérito. 2. **A associação de moradores autora tem natureza jurídica de condomínio, sujeitando-se no que couber, as regras legais atinentes à matéria, previstas na Lei n. 4.591/64**, não sendo justo e nem razoável, que a recorrente, beneficiando-se dos serviços e benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contribuindo no rateio das despesas comuns. 3. O Superior Tribunal de Justiça vem consolidando o entendimento pelo qual "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. Precedentes." (STJ - AgRg no REsp 490419 / SP - T3 - TERCEIRA TURMA - Ministra NANCY ANDRIGHI - Julg: 10/06/2003 - DJ 30.06.2003 p. 248), restando, portanto, caracterizada a legitimidade da autora para cobrar o rateio das despesas comuns dos moradores, bem como a aplicação no que couber da Lei 4.591/64, já que a associação de moradores apelada constituiu um condomínio horizontal, com aplicação do art. 8º do mencionado Diploma Legal, que é reforçada pela própria recorrente quando admitiu que os documentos juntados pela autora seriam hábeis a demonstrar os créditos objeto de uma ação de cobrança ajuizada por um condomínio, incorporado na forma da Lei 4.591/64.

(TJ-PR - AC: 2954549 PR 0295454-9, Relator: Macedo Pacheco, Data de Julgamento: 15/03/2006, 17ª Câmara Cível).

A doutrina também dispõe do mesmo entendimento, Rizzardo diz que "Além do condomínio propriamente dito horizontal, há o condomínio fechado, em que se aplicam as regras comuns do condomínio horizontal ou edifício" (RIZZARDO, 2012, p. 669).

Figura 6: Ilustração de um condomínio horizontal fechado.



FONTE 6: RECRIAR (2016, p. 01)

3.3.1 Desigualdade Social Dos Condomínios Horizontais Fechados

Segundo Pereira (2011, p.01) os condomínios horizontais fechados impõem a divisão intramuros, segregando seus integrantes do restante da população que vive aos redores do condomínio, implantando a divisão entre as classes sociais através de grandes muros. Barbiero (2015, apud BASSO, Maria Helena et al 2018 p. 10) diz que após metade da década de 1970 o nascimento dos condomínios horizontais fechados contribuiu para o aumento da desigualdade social. O autor também afirma que o propósito inicial dos condomínios horizontais fechados era promover a segurança de seus integrantes, sendo isso sua grande vantagem para comercialização.

No entanto, ainda sobre a ótica de Barbiero (2015, apud BASSO, Maria Helena et al 2018 p. 10), o aumento crescente dos condomínios horizontais fechados ocorre de forma preocupante, visto que no começo tal modalidade de

condomínio encontrava-se apenas em cidades grandes, difundindo a imagem de um lar seguro, no entanto, atualmente tal modalidade é encontrada até mesmo em cidades pequenas e com pequenos índices de violência.

Segundo Souza (2008, p. 76), os condomínios horizontais fechados, chamados pelo autor de “condomínios exclusivos”, têm se proliferado nas cidades pequenas, no entanto quanto mais essa modalidade de condomínio “dar certo” maior a chance do “Brasil Urbano dar errado”. Ainda sob a perspectiva do autor, para a população de classe média, os condomínios exclusivos podem ser o fim dos problemas com segurança, mesmo que de forma um pouco enganosa. Para o autor, olhando para o bem estar comum da população, percebe-se que essa modalidade de condomínio é mais parte do problema do que da solução (SOUZA, 2008, p. 76).

É de mútua opinião entre os autores citados anteriormente que os condomínios horizontais fechados promovem a divisão das cidades. Marcuse (2004, p. 25) descreve em seu texto a segregação socioespacial, onde os condomínios horizontais fechados tem a função de enclave excludente:

[...] Um enclave excludente é uma área de concentração espacial na qual os membros de um determinado grupo populacional, definido por sua posição de superioridade em termos de poder, riqueza ou status em relação a seus vizinhos, aglomeram-se de modo a proteger essa posição (MARCUSE, 2004, p. 25).

Na opinião do autor, um enclave excludente advém de um processo de construção de grandes muros, como uma forma de determinado grupo se proteger através deles, excluindo os que fora ficarem. Dessa forma, podemos observar que a segregação excludente separa a elite do restante da sociedade tida como indesejada. Barbosa e Da Costa (2011, p. 11) relatam a opinião de um morador de um condomínio horizontal fechado, quando questionado dos motivos que o levaram a morar nesse tipo de moradia:

[...] ausência na [...] porta de carros com som alto, carros de propaganda, pedintes, vendedores, carro de lixo e crentes vendendo religião: a recepção [no caso, a portaria do condomínio] é um filtro (morador do Cabo Branco Residence Privê, dezembro de 2004).

O depoimento do morador deixa claro a auto-segregação em locais de moradia exclusiva, demonstrando que o motivo para morar em condomínios

horizontais fechados é uma busca por conviver com pessoas da mesma classe social e poder aquisitivo.

4 CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO E O DIREITO À MOBILIDADE URBANA

4.1 ESTATUTO DA CIDADE E MOBILIDADE URBANA

A lei 10.257 de 10 de julho de 2001, denominada estatuto das cidades tem como finalidade regulamentar o capítulo que trata da política urbana na Constituição brasileira de 1988.

O estatuto da cidade trata principalmente da função social e o planejamento participativo. Desde quando foi proposta, com o Projeto de Lei n 775/1983, a lei tem por objetivo a criação do ferramental jurídico para a atuação da atividade urbana pelo poder publico. Para Moreira (2001, p. 27), a lei trouxe uma característica popular para a elaboração de planos urbanísticos para as cidades, visto que ela foi resultado de interações sociais entre diversas áreas da sociedade para a formação das diretrizes principais que, por conseguinte formariam o planejamento e politica urbana.

Outro aspecto importante da lei é o entendimento social da cidade e da propriedade urbana. Segundo Rolnik (2003), a característica social da cidade pode ser o solo no surgimento de novos modelos de planejamento urbano, assegurando direito à moradia e além de tudo, o direito a cidade como um todo. Isso pode ser considerado um contraponto a cidade formal que funciona apenas a parcela da população com poder aquisitivo mais alto e que podem adquirir espaços na cidade mais adequados, com infraestrutura e segurança, por exemplo.

A lei ainda tem por consequência a regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição de 1988, estabelecendo indicativos genéricos para politica urbana. A estrutura da lei esta baseada em cinco capítulos:

- Diretrizes Gerais;
- Dos instrumentos da Politica Urbana;
- Do Plano Diretor;
- Da Gestão Democrática da Cidade;

- Disposições Gerais.

Conforme a lei, o plano diretor é a principal ferramenta para o desenvolvimento e expansão das cidades. Dispõe o artigo 41 da referida lei que versa sobre os municípios que devem possuir o plano diretor:

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4o do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos (BRASIL, CC, 2020).

Segundo Fernandes (2009, p.20), o plano diretor pode ser visto como “sendo um processo sociopolítico pelo qual se determina e se preenche o conteúdo para o exercício dos direitos individuais”, sendo então mais que uma ferramenta ou meio de organização do território. Dessa forma, pode não ser fácil definir o plano diretor em uma forma jurídica fechada, sendo que sua concepção depende de aspectos locais.

O artigo 30 em seus incisos I e VIII da Constituição Federal de 1988 dispõe:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Assim, os municípios tem competência para legislar sobre questões do município promovendo o ordenamento, planejamento e controle do uso do parcelamento e ocupação territorial urbana conforme necessário. Observa-se que o artigo 30 em seus incisos I e VIII delibera certa autonomia aos municípios, no entanto, conforme Manhães e Arruda (2017, p. 05), embora a Constituição da República disponha aos municípios certa autonomia, não significa que eles devam criar leis que vão ao encontro da legislação em âmbito federal. Ainda, para o autor,

não existindo lei federal que aborde a modalidade de condomínio horizontal fechado, os municípios deveriam proibir a implantação de empreendimentos da natureza entre muros que beneficiam apenas um grupo de pessoas ao invés de toda a população.

Melgaço (2012, p. 98) também discorre sobre o assunto: “em benefício de alguns poucos moradores, a interrupção de vias públicas traz consequências que vão muito além dos limites do bairro, gerando prejuízos para o conjunto da população” (MELGAÇO, 2012, p. 98).

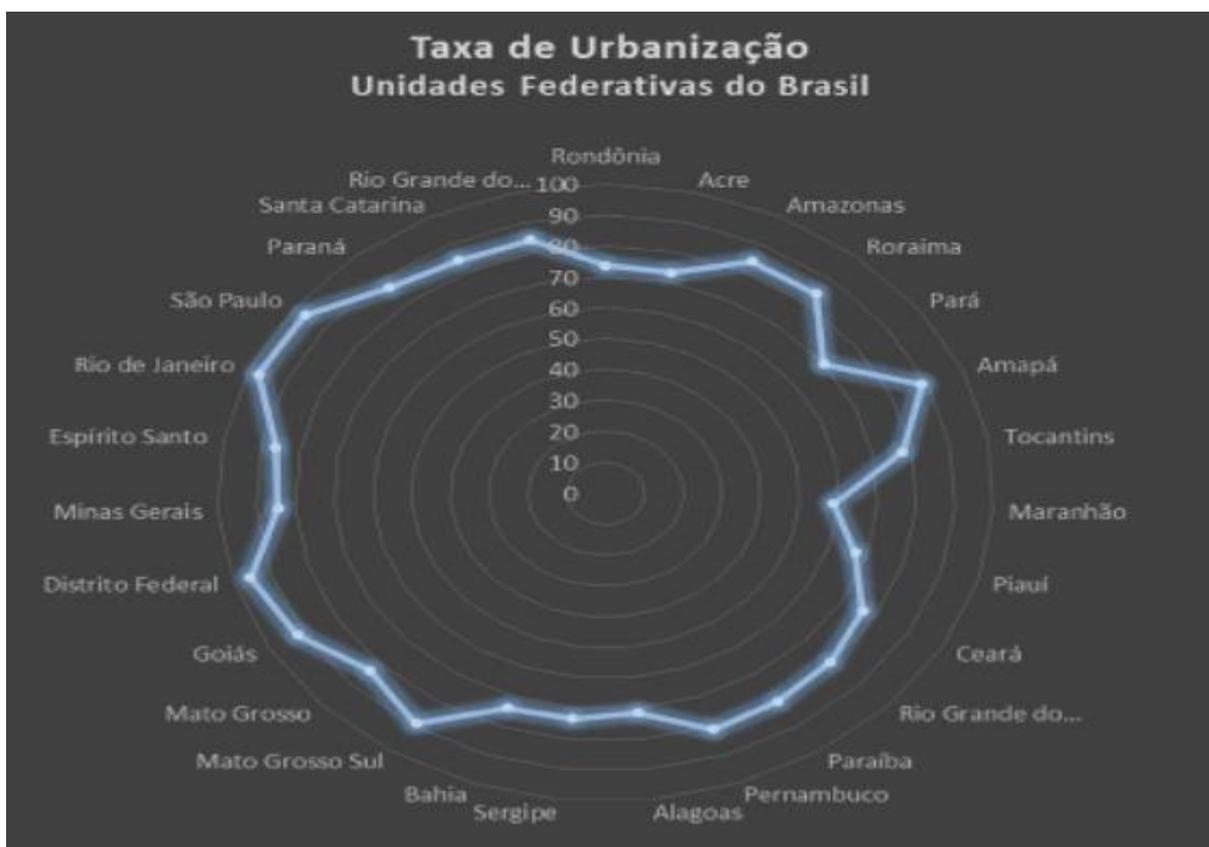
Ainda em consonância com Melgaço (2012, p. 98), essa modalidade de empreendimento abrange apenas um determinado grupo de pessoas de grande poder econômico. Como os condomínios horizontais fechados encontra-se em áreas nos limites dos centros urbanos, em sua parte periférica, o deslocamento dessas áreas até o centro das cidades é através de carros, pois o transporte público ainda é precário nessas áreas. O autor também dispõe em seu texto que os condomínios horizontais fechados impedem o acesso às vias públicas existentes, e por consequência sobrecarregam outras vias, pelo fato de não haver continuidade com vias públicas existentes, muitas vezes bairros inteiros são segregados para que seja possível a implantação de um condomínio horizontal fechado (MELGAÇO, 2012, p. 98).

Nos últimos anos a urbanização das cidades foi intensa em praticamente todas as localidades do planeta. Mais precisamente, Mendes (2014) aponta que o século atual poderá ser o século das cidades, visto que mais de 50% das pessoas vivem em cidades, com taxas de migração para as cidades do meio rural cada vez maior. Em território brasileiro o índice da população urbana está acima de países com o processo industrial mais bem definido, como Estados Unidos e Japão, com mais de 80% da população em território urbano (DUARTE, 2013).

Observamos na Figura 7, de Leonelli, Medeiros e Marinho, (2019, p. 64), segundo informações dos autores “os dados recentes do IBGE (2013) confirmam taxas de urbanização ainda mais expressivas nas maiores regiões metropolitanas

brasileiras, com índices que se aproximam a quase 100% da população residindo em áreas urbanas” (LEONELLI, MEDEIROS E MARINHO, 2019, p. 64).

Figura 7- taxa de Urbanização – Unidades Federativas do Brasil.



FONTE 7: IBGE (2013). Gráfico elaborado por LEONELLI, MEDEIROS E MARINHO, (2019, p. 64).

Com esse aumento da urbanização, a mobilidade urbana pode ser definida como o acesso a meios de deslocamento e bens da cidade com o objetivo de atividades econômicas e sociais nas regiões das cidades. Esses deslocamentos podem ser por veículos, e ainda pela infraestrutura, calçadas e vias (SILVA, 2014).

No artigo 21 da Constituição Federal, a União trata das diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos. Tendo em vista essa demanda, a lei n 12.587/12 trata dos serviços e tipos de transporte. Além disso, de forma mais específica a Política Nacional de

Mobilidade Urbana trata da acessibilidade universal, desenvolvimento sustentável da cidade, equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo, eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte urbano, segurança nos deslocamentos e, também a redução das desigualdades e promoção da inclusão social. Conforme essa lei, o estado deve estabelecer de maneira Sustentável o desenvolvimento da cidade.

4.1.1 Aspectos do Condomínio Horizontal Fechado

Os condomínios horizontais fechados vêm ganhando notória aprovação por parte de seus integrantes, tendo reconhecimento imobiliário e surgindo cada vez mais em cidades do todo o Brasil, alterando a paisagem urbana dos centros urbanos e por consequência a mobilidade urbana também. Os impactos gerados na modalidade urbana são muitos. Segundo Becker (2005, p. 30), a ordem social, econômica, política seja ela física ou espacial, são alguns dos impactos a serem observados. A mesma descreve o condomínio horizontal fechado como uma modalidade de moradia onde a maioria dos efeitos ocasionados nas cidades tende a ser de forma negativa.

A Tabela 1 demonstra os impactos mais citados na literatura causados pelos condomínios horizontais fechados.

Becker (2005, p. 32) destaca que os estudos referenciados na Tabela 1, que em sua grande maioria analisam as fontes econômicas e sociais que levaram a origem e crescimento dos condomínios horizontais fechados. Entre elas temos conforme a autora:

[...] A globalização e a revolução tecnológica recente; as origens e repercussões da segregação e exclusão social e econômica; teorizam sobre as redes sociais e o capital social; investigam as formas de organização interna dos condomínios fechados, e os problemas que a autonomia política e independência dos órgãos administrativos públicos locais geram para a sociedade; e elaboram discussões mais profundas sobre o papel da esfera pública versus a esfera privada. Estudos que abordam aspectos morfológicos, ou seja, que investigam os impactos físico-espaciais desses empreendimentos no espaço urbano, ainda são pouco encontrados (BECKER, 2005, p. 32).

Conforme Becker (2005, p. 31), a maioria dos estudos citados na Tabela 1 é de origem social, econômica e/ou política. Podendo ser um indicador de como a mobilidade urbana é afetada com a implantação dos condomínios horizontais fechados, principalmente em cidades pequenas. Becker (2005, p. 33) também entende que os condomínios horizontais fechados alteram em muitos aspectos os espaços urbanos:

[...] Alguns condomínios fechados alteram a lógica de estruturação urbana, modificando as relações entre os componentes básicos do tecido urbano (rua, lote e quarteirão), e alteram as relações existentes até então entre o espaço público e privado, substituindo as fachadas tradicionais por barreiras físicas (funcionais e por vezes visuais) contínuas, parece que eles podem impactar as características físico-espaciais que qualificam e/ou desqualificam o espaço urbano, notadamente a aparência, uso, segurança e imagem (BECKER, 2005, p. 33).

É possível observar na Tabela 1 que os impactos ocasionados pelos condomínios horizontais fechados ocorrem em muitos países, sendo presente em quase todos os continentes e em diferentes culturas:

Tabela 1: Impactos mais citados na literatura causados pelos condomínios fechados.

Impacto - Consequência	Local	Autores que citam tal consequência
Segregação e exclusão socioeconômica e espacial	Brasil	GOODEY, 1984; RIBEIRO, 1997; UGALDE, 2002; SALGADO, 2002; MIÑO, 1999; CARVALHO et al., 1997; MOURA, 2003; SANTOS, 2002; SANTOS, 1981; SOUZA, 2003; BHERING, 2002; CALDEIRA, 2000; TRAMONTANO e SANTOS, 2000; ANDRADE, 2001; COUTO, 2003; BUENO, 2003; CASTRIOTA, 2003
	Argentina	THUILLIER, 2003
	México	GIGLIA, 2003
	EUA	GOIX, 2003; ROBINSON, 2003; BLAKELY e SNYDER, 1998;
	Holanda	AALBERS, 2003;
	Inglaterra	MacLEOD, 2003; ATKINSON e FLINT, 2003; MOOBELA, 2003; DARIEN, 2003.
	Turquia	DUNDAR, 2003.
	Dublin	PUNCH et al., 2003.
	África do Sul	LANDMAN, 2003; JÜRGENS e GNAD, 2002; OMENYA, 2003.
	Canadá	TOWNSHEND, 2002; GRANT, 2003.
	Arábia Saudita	GLASZE e ALKAHAYYAL, 2002.
	Nova Zelândia	DIXON, 2003.
	China	WU, 2003.
Privatização do espaço público	Todos os autores acima citados mais:	
	Brasil	SOUZA, 2003.
	França	CHARMES, 2003.
	Inglaterra	WEBSTER, 2002.
Perda das redes sociais, ou seja, o menor envolvimento dos cidadãos na vida cívica e consequente menor interação social	Argentina	THUILLIER, 2003
	EUA	GIROIR, 2003
	Inglaterra	ATKINSON e FLINT, 2003; MOOBELA, 2003; MacLEOD, 2003; WEBSTER, 2002; BLANDY e LISTER, 2003; DARIEN, 2003
	Turquia	DUNDAR, 2003.
	Nova Zelândia	DIXON, 2003.
	China	WU, 2003.

FONTE: 1- BECKER (2005, p. 31)

Continuação Tabela 1

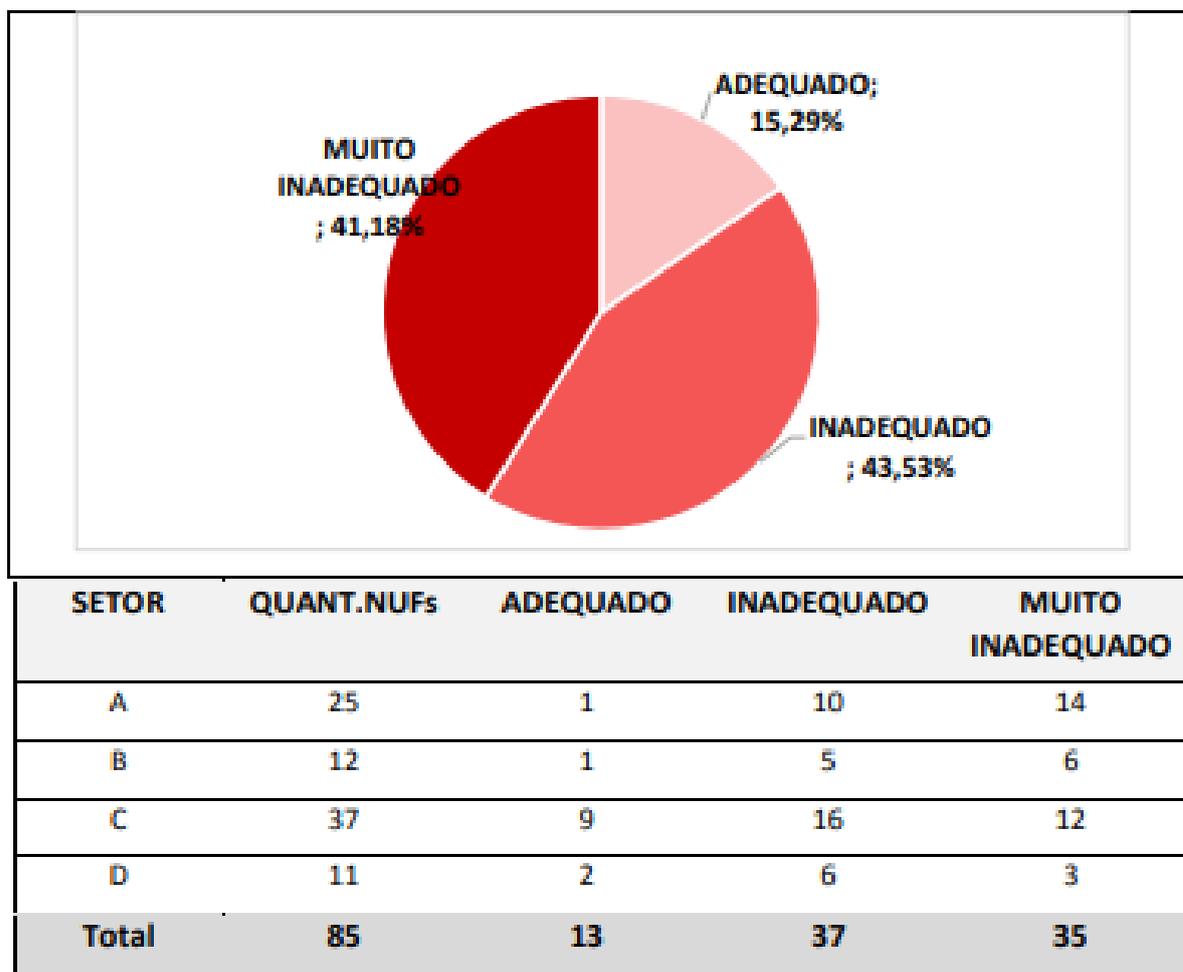
Perda da vida pública e do significado do espaço público, decorrentes de sua privatização e/ou da perda das redes sociais.	Brasil	BHERING, 2002; CARVALHO et al., 1997; MIÑO, 1999; COUTO, 2003; SOUZA, 2003; ANDRADE, 2001.
	Argentina	COY, 2002
	Inglaterra	BLANDY e LISTER, 2003; DARIEN, 2003.
	Turquia	DUNDAR, 2003.
Diminuição da cidadania e / ou destruição da democracia.	Brasil	GOMES, 2002; CALDEIRA, 2000
	México	GIGLIA, 2003
	Inglaterra	GLASZE, 2003; DARIEN, 2003.
	Turquia	DUNDAR, 2003.
Enfraquecimento do poder público, da administração pública, decorrente da privatização dos serviços públicos, ou seja, da transferência para a esfera privada dos serviços públicos como segurança e manutenção. E, conseqüente dificuldade de gerenciamento e manutenção urbana.	Brasil	COUTO, 2003; MOURA, 2003; SOUZA, 2003; ANDRADE, 2001; SALGADO, 2000; SANTOS, 1981;
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.
	México	GIGLIA, 2003.
	EUA	GOIX, 2003; ROBINSON, 2003; BLAKELY e SNYDER, 1997 e 1998; MCKENZIE, 2003.
	Inglaterra	ATIKINSON e FLINT, 2003; GLASZE, 2003; WEBSTER et al., 2002; WEBSTER, 2002; DARIEN, 2003; MOOBELA, 2003.
	França	CHARMES, 2003.
	Nova Zelândia	DIXON, 2003.
	Africa do Sul	LANDMAN, 2003.
	Canadá	GRANT, 2003.
	Arábia Saudita	GLASZE e ALKHAYYAL, 2002.
Fragmentação e segmentação do tecido urbano.	Brasil	BHERING, 2002; SALGADO, 2000; SOUZA, 2003.
	Argentina	COY, 2002.
	EUA	GOIX, 2003.
	Inglaterra	MOOBELA, 2003; MacLEOD, 2003.
	Africa Do Sul	LANDMAN, 2003.
	China	WU, 2003; GIROIR, 2003.
Favelização das áreas adjacentes	Brasil	VILLASCHI, 2003; BHERING, 2002.
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.
	Inglaterra	MOOBELA, 2003

Criação de novos centros, instalação de escolas, shoppings, supermercados, centros de lazer, nos arredores, e aumento populacional.	Brasil	VILLASCHI, 2003; COUTO, 2003; BHERING, 2002; PEREIRA e TRAMONTANO, 1999.
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.
	USA	BLAKELY e SNYDER, 1997 e 1998.
	China	GIROIR, 2003
Geração de empregos para classes baixas e aumento valor solo dos arredores	Brasil	VILLASCHI, 2003; BHERING, 2002; PEREIRA e TRAMONTANO, 1999.
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.

Sciota (2016, p. 205) em seu estudo faz uma análise qualitativa e quantitativa quanto à mobilidade urbana em cidades com condomínios horizontais e loteamentos fechados, chamados pela autora por NUFs: Núcleos Urbanos Fechados. A autora em sua pesquisa analisou os empreendimentos fechados por muros, onde foram analisados 85 NUFs na região metropolitana de Campinas, no município de Valinhos de São Paulo. Um de seus resultados, representados pela Figura 7, foi que apenas 15,29% dos Nufs analisados são adequados contra 84,71% dos NUFs que tinham condições prejudiciais para as cidades, sendo ainda desses 84,71%, 43,53 % classificados como inadequados e 41,18% considerados como muito inadequados.

Ainda em consonância com os estudos de Sciota (2016, p. 206), foi observado que os NUFs de maiores dimensões são também os que mais foram classificados como inadequados ou muito inadequados. A Figura 8 trás dados muito importantes para entendermos o quanto à mobilidade urbana pode ser afetada por condomínios horizontais fechados ou loteamentos fechados, onde ambos são cercados por grandes muros. Quanto maior o condomínio ou loteamento fechado, maior é o impacto na mobilidade urbana, justificado por suas grandes dimensões, a obstaculização gerada por esses grandes empreendimentos afeta o bom funcionamento das cidades (SCIOTA, 2016, p. 206).

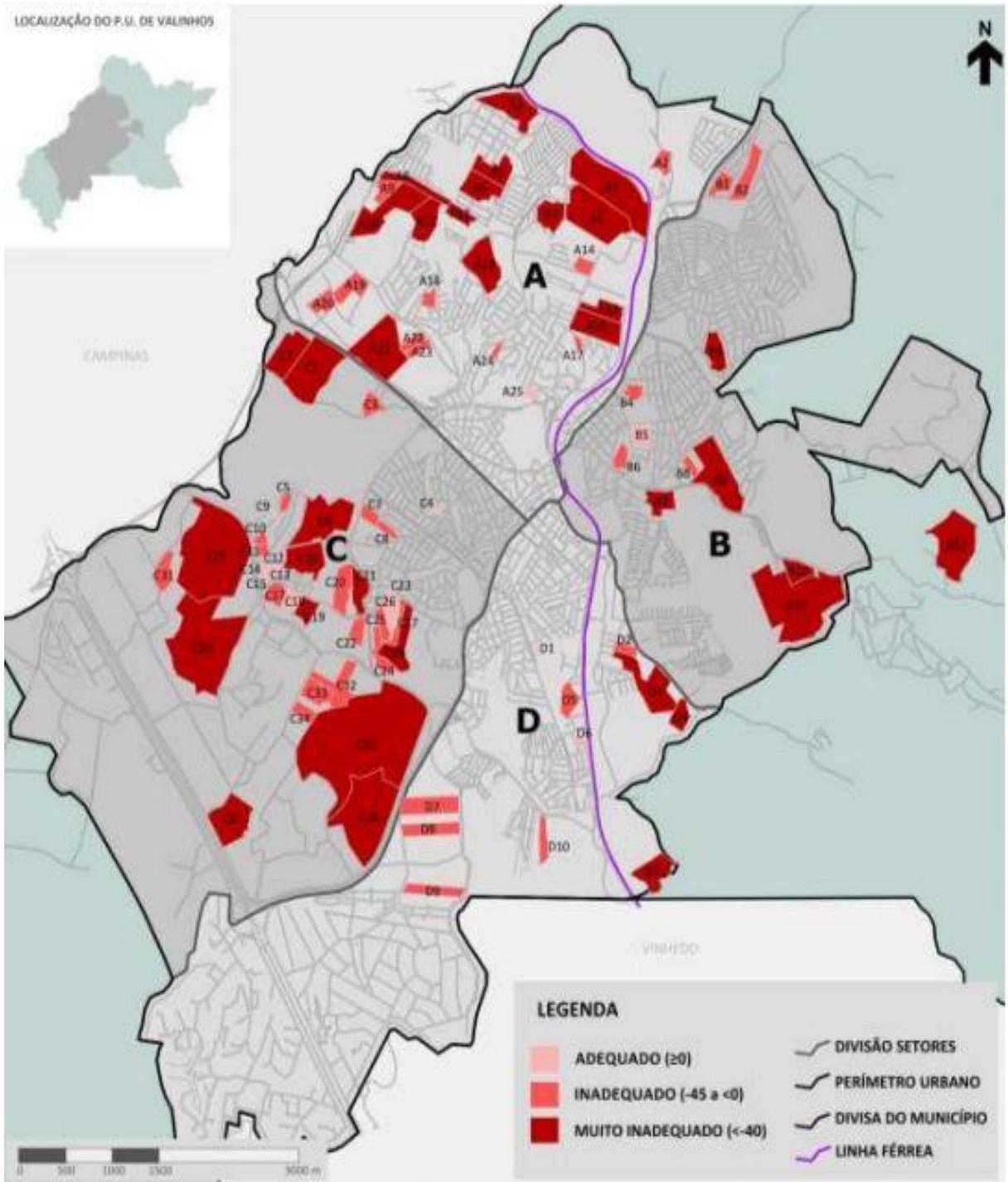
Figura 8- Adequação dos NUFs quanto à mobilidade.



FONTE 8: SCIOTA (2016, p. 205).

Sciota (2016, p. 57) analisou os condomínios horizontais fechados e os loteamentos fechados definindo categorias para analisar os efeitos quanto à paisagem, mobilidade e integração a dinâmica urbana. A autora também definiu cada categoria em subcategorias, dessa forma foi possível qualificar os NUFs nos grupos observados na Figura 7: adequados, inadequados e muito inadequados. Ainda segundo Sciota (2016, p. 208), todos os NUFs classificados como adequados são de pequenas dimensões, até 11.000m².

Figura 9- NUFs quanto à mobilidade.



FONTE 9: SCIOTA (2016, p. 206).

De acordo com os estudos de Leonelli, Medeiros e Marinho, “Ainda não há dados quantitativos sobre a produção de condomínios horizontais e loteamentos fechados no Brasil, mas há vários estudos discutindo o fenômeno em cidades específicas” (LEONELLI, MEDEIRO E MARINHO, 2019, p. 62). Os estudos vistos anteriormente de Becker e Sciota são referentes a cidades específicas, no entanto podem indicar a realidade de muitos centros urbanos existentes no Brasil.

Ainda segundo Leonelli, Medeiros e Marinho, as formas mais utilizadas para aprovar a implantação de condomínios horizontais fechados são três:

- a) Aprovação de loteamento e seu posterior fechamento.
- b) utilização da Lei Federal 4591/1964 que trata de incorporação imobiliária como substituta da lei federal de parcelamento do solo urbano.
- c) criação de legislações municipais para aprovação de condomínios horizontais fechados. As três opções eram conflitantes e ilegais frente à lei federal de parcelamento do solo urbano (LEONELLI, MEDEIROS E MARINHO, 2019, p. 64).

De acordo com os autores, embora que os condomínios horizontais fechados e os loteamentos tenham regulamentações diversas, ambos produzem um lote. A justificativa legal utilizada para implantação dos condomínios horizontais fechados é que “só há produção de lotes quando há loteamento, no caso de condomínios horizontais não há lotes, e sim fração ideal da gleba” (LEONELLI, MEDEIROS E MARINHO, 2019, p. 64).

A diferença descrita acima é utilizada para contornar a visível semelhança urbana entre os condomínios horizontais e loteamentos, pois o destino de ambos é produzir um lote urbanizado.

É sabido que não existe uma Lei federal específica regulamentando os condomínios horizontais fechados, ainda sob a ótica de Leonelli, Medeiros e Marinho (2019, p. 65):

O argumento de se tratar de condomínio e não de loteamento é utilizado para escapar da criação “legal” de uma nova categoria de parcelamento do solo, o que seria contrário à Lei nº 6.766/79. Porém, qualquer legislação que permite condomínios horizontais fechados está criando uma nova categoria de parcelamento do solo não prevista pela lei federal brasileira de parcelamento do solo urbano. O pretexto legal utilizado para respaldar os condomínios horizontais fechados é o desvirtuamento da Lei Federal nº

4.591/1964 que trata do regime jurídico de propriedade em condomínios (LEONELLI, MEDEIROS E MARINHO, 2019, p. 65).

Logo, usar a lei 4.591/1964, que disciplina em seu texto as normas jurídicas de propriedades em condomínios, para outra finalidade, pode ser definido como “aplicar um pelo outro, é no mínimo, subverter seus princípios e objetivos” (LEONELLI, MEDEIROS E MARINHO, 2019, p. 65), sendo o que acontece no caso dos condomínios horizontais fechados ao parcelar o solo dos centros urbanos, tal matéria é tida como competência do Direito Urbanístico.

5 CONCLUSÃO

Esse trabalho foi elaborado a partir de um estudo bibliográfico sobre o direito de propriedade, especialmente no exercício em comum desse direito, nas diversas concepções permitidas pela lei. Atualmente nosso ordenamento jurídico regula diversas formas de exercício da propriedade comum, condomínio, desde a forma geral, na forma mais comum em prédios de apartamentos, até outras recentemente contempladas pelo ordenamento jurídico.

Buscamos especialmente verificar alguns aspectos destacados na modalidade de condomínio edilício estabelecido na forma horizontal fechada, uma forma de viver que vem sendo buscada sistematicamente em médias e grandes cidades, quando pessoas de uma mesma faixa econômica buscam fugir dos problemas sociais, sobretudo a violência, tráfico de drogas, furtos e roubos, etc.

Essa modalidade tem grande apelo nas camadas mais ricas da população e tem se tornado uma febre em determinados locais. Empresas do setor de incorporação imobiliária adquirem terrenos e se lançam a projetos e vendas das unidades. Em alguns empreendimentos ocorrem situações peculiares, pois muitos empreendimentos não são feitos em forma regular ao planejamento urbano dos municípios.

Sendo assim, este trabalho teve como objetivo analisar as implicações causadas pelos condomínios horizontais fechados e a falta de legislação em âmbito Federal regulamentando de forma específica essa modalidade de moradia. A falta de uma legislação específica abre espaço para que os municípios através do plano diretor das cidades regulamentem e fiscalize essa modalidade, tal abertura pode levar a ausência de fiscalização dos municípios, favorecendo os impulsionadores dos condomínios fechados, que se beneficiam com suas vendas sem pensar na autosegragação, privilegiando a população integradora, que em sua maioria são de alto poder econômico, sem zelar pela mobilidade urbana.

Os estudos reforçam o quanto é importante que a legislação regulamente de forma especificada e detalhada os condomínios horizontais fechados, servindo de suporte para o plano diretor das cidades, prezando para o bom funcionamento dos

centros urbanos, sejam eles de porte pequeno ou grande, impedindo a segregação e os danos causados à mobilidade urbana.

A partir dos estudos empregados nesta monografia, foi possível perceber que os condomínios horizontais fechados atrapalham a mobilidade, além de outros aspectos que não eram o foco desse estudo, como a paisagem urbana.

Notou-se também no decorrer desse estudo que os condomínios horizontais fechados não são em todo prejudiciais para a mobilidade, se tornando admissível a existência desses condomínios fechados sem que seja prejudicial à mobilidade urbana. Foi possível observar que as modalidades de menores dimensões não atrapalham a mobilidade da sociedade, sendo um ponto muito importante para se analisar antes de aprovar esses empreendimentos nas cidades, sejam elas pequenas ou grandes.

Por meio deste estudo, notamos que deve ser analisado as dimensões espaciais dos condomínios, delimitando um tamanho padrão e a condição de não interromperem as vias localizadas em seu entorno, trazendo a tona essas especificidades na legislação federal, para que todas as cidades tenham um bom funcionamento, independente de seu porte e plano diretor, ocasionando a padronização dos condomínios horizontais fechados e diminuindo significativamente seus impactos a sociedade.

No decorrer do trabalho, apesar dos esforços empregados, notou-se que muitos desafios precisam/ ser superados, principalmente em se tratando da falta de previsão legal em Lei Federal. Observa-se que para resolver os conflitos dos condomínios horizontais fechados a jurisprudência utiliza-se da Lei 4.591/64, no entanto isso acontece de forma não obstante para todas as necessidades e especificidades dessa modalidade de moradia. A insegurança jurídica ocasionada frente às questões de legalidade ou ilegalidade dos condomínios horizontais fechados que deveria ser um empecilho para as prefeituras implantarem essa modalidade que tanto ocasiona a segregação espacial e mesmo assim continua sendo implantado.

Sugere-se para estudos futuros uma revisão sistemática da literatura em relação aos condomínios horizontais fechados e também os loteamentos fechados, o qual é uma modalidade que pode se tornar um condomínio horizontal fechado. Esse trabalho buscaria referências em diferentes bases de dados de forma qualitativa e quantitativa buscando os impactos ocasionados não só a mobilidade, mas também a paisagem e aprofundando em especial aos efeitos frente à segregação urbana. Indica-se também a avaliação da literatura estrangeira a fim de observar de qual forma tem sido regulamentado os condomínios horizontais fechados.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Luciana Teixeira de – Condomínios fechados na Região Metropolitana de Belo Horizonte: Novas e Velhas Experiências. In: **IX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, 2001, Rio de Janeiro. Anais. Rio de Janeiro, 2001, p. 936-943.

ASSIS, L. G. B. DE. **A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais**. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 103, p. 781-791, 1 jan. 2008. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828/70436>. Acesso em 08 abr. 2020.

ATKINSON, Rowland; FLINT, John. Fortress UK?. Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow, University of Glasgow, September 18-19, 2003. Disponível em: https://eprints.utas.edu.au/2288/1/Fortress_UK.pdf. Acesso em 20 jun. 2020.

BARBIERO, A. A. Condomínios Fechados: a origem e evolução do fenômeno urbano. IPIU, **Instituto de Pesquisa e Inovação em Urbanismo**. 2015. Disponível em: <https://www.fag.edu.br/upload/contemporaneidade/anais/5b451c8ecc7ed.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020.

BARBOSA, Luciana Antunes. Alguns apontamentos da história dos condomínios habitacionais no Brasil. **WebArtigos**. 2011. Disponível em: <https://www.webartigos.com/artigos/alguns-apontamentos-da-historia-dos-condominios-habitacionais-no-brasil/74941/>. Acesso em: 07 jun. 2020.

BARBOSA, Adauto Gomes; DA COSTA, Ademir Araújo. Implicações socioespaciais, econômicas e jurídicas em condomínios fechados horizontais. **Mercator-Revista de Geografia da UFC**, v. 10, n. 21, p. 49-61, 2011. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/2736/273619432004.pdf>. Acesso em: 11 jun. 2020.

BASSO, Maria Helena. **A influência de condomínios horizontais fechados no planejamento municipal e dinâmica urbana**. Disponível em: <https://www.fag.edu.br/upload/contemporaneidade/anais/5b451c8ecc7ed.pdf> Acesso em: 08 jun 2020.

BLANDY, Sarah; PARSONS, David. Gated communities and urban planning: Globalization or national policy. In: **Proceedings of 17th International Association for PeopleEnvironment Studies Conference – Culture, Environmental Action and Sustainability**, Spain, July 23-27, 2002. Espanha: Hogrefe & Huber Publishers, 2003, p. 255-266.

BLAKELY, Edward J, SNYDER, Mary Gail. **Fortress America: Gated Communities in de United States**. Washington, D.C./Cambridge, Mass.: Bookings Institutions Press/Lincoln Institute of Land Policy, 1997.

BHERING, Iracema Generoso de Abreu. Condomínios fechados: os espaços da segregação e as novas configurações do urbano. In: X Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2003, Belo Horizonte. **Anais**. Belo Horizonte: ANPUR, 2003. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenapur>. Acesso em 08 jun. 2020.

BLAKELY, E. J.; SNYDER, M. G. **Fortress America: gated communities in the United States**. Washington: Brookings Institution Press, 1997. Disponível em: <https://networks.h-net.org/node/22277/reviews/22484/starnes-blakely-and-snyder-fortress-america-gated-communities-united>. Acesso em 02 jun. 2020.

BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de propriedade e a Constituição Federal de 1988**. 2009. Disponível em: <https://bdjur.tjce.jus.br/jspui/bitstream/123456789/229/1/Monografia%20Roberta%20Chaves%20Braga.pdf>. Acesso em 11 abr. 2020.

BRASIL. Código Civil. **Decreto-Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm Acesso em 26 de maio de 2020.

BRASIL. **Constituição Política do Imperio do Brazil de 1824**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm. Acesso em 11 abr. 2020.

BRASIL. **Constituição da República do Brasil de 1891**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao91.htm. Acesso em 10 abr. 2020.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1946**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 13 abr. 2020.

BRASIL, **Constituição. Constituição dos Estados Unidos do Brasil-10 de novembro de 1937**. Diário Oficial da União, 1937. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em 12 abr. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Publicada DJE de 21/12/2018. Disponível em: <

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em 31 maio 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais Tj-mg. Apelação nº 1. Condomínio Fechado Balneário Quintas do Lago. Relator: Relatora CLaudia Maia. Belo Horizonte, MG, 19 de abril de 2018. **Tribunal de Justiça**. Belo Horizonte, 20 abr. 2018. Disponível em:
<https://tjmg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/569375160/apelacao-civel-ac-10000170951917001-mg?ref=serp>. Acesso em: 21 maio 2020.

BRAZIL; DE SALVO VENOSA, Sílvio. **Novo Código Civil: texto comparado: código civil de 2002, código civil de 1916**. Editora Atlas SA, 2000.

BUENO, Ayrton Portilho. Novos loteamentos, velhos paradigmas. In: CASTRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Urbanização Brasileira – Redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros** – Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: USP, 2000. Disponível em:
https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4301136/mod_resource/content/0/AULA%2011%20-%20Teresa%20Caldeira%20-%20cidade%20de%20muros.pdf. Acesso em 02 jun. 2020.

CARVALHO, M., GEORGE R. V. e ANTHONY, K. H. **Residential Satisfaction in Condomínios Exclusivos (Gate-Guarded Neighborhoods) in Brazil**. Environment and Behavior. London: SAGE Periodicals Press, v. 29, n. 6, p. 735-768, 1997.

CÉSAR, Celso Laet de Toledo. **Venda e divisão da propriedade comum**. 3ª Ed. Revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

CHARMES, Eric. Interactions with Neighbouring Others in French Periurban Areas: Barriers and Openness. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003.

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**. São Paulo: Hemus, p. 68-150, 1975. Disponível em:
<http://bibliotecadigital.puccampinas.edu.br/services/ebooks/Fustel%20de%20Coulanges-1.pdf>. Acesso em 8 Abril 2020.

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: C/Arte, 2003.

COY, Martin; PÖHLER, Martin. Gated communities in Latin American mega cities: case studies in Brazil and Argentina. **Environment and Planning B: Planning and Design**. Great Britain, v. 29, n. 3, p. 355-370, may, 2002.

DA CUNHA, Paulo Ferreira. **Do constitucionalismo brasileiro**: uma introdução histórica (1824-1988). *Historia Constitucional*, n. 8, p. 263-271, 2007. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/2590/259027578011.pdf>. Acesso em 11 abr. 2020.

DIXON, Jenny. 'Gated ness' and Governance: Residential Intensification in Auckland, New Zealand. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow.

DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. **Saraiva**. São Paulo. 1.995.

DUNDAR, Ozlem. An example of a gated community from Ankara, Turkey. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow.

FRÚGOLI JÚNIOR, H. **São Paulo**: espaços públicos e interação social. São Paulo: Marco Zero, 1995. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?id=jZnueS6oilcC&printsec=frontcover&hl=pt-BR#v=onepage&q&f=false>. Acesso em 02 jun. 2020.

GIGLIA, Angela. "Gated communities" in Mexico City. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow.

GIROIR, Guillaume. Gated communities, clubs in a club system. The case of Beijing (China). In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003. Disponível em: <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/giroir.doc>. Acesso em 02 jun 2020.

GOIX, Renaud Le. "Gated communities" as territories apart in Southern California. Assessing the level of socio-spatial discontinuities created by walls and gates. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow.

GOODEY, B. *Percepção, Participação e Desenho Urbano*. Rio de Janeiro: AVENIR, 1984.

GLASZE, George; ALKHAYYAL, Abdallah. Gated housing estates in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia. **Environment and Planning B: Planning and Design**. London, v. 29, n. 3, p. 321-336.

GROSSI, Paolo. **La propiedad y las propiedades**: un análisis histórico. Cidade: Civitas, 1992.

GOMES, Paulo César da Costa. **A Condição Urbana: Ensaios de Geopolítica da Cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-535.htm>. Acesso em 5 jun. 2020.

GRANT, Jill. Planning responses to gated communities in Canada. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003.

JÜRGENS, Ulrich, GNAD, Martin. Gated communities in South Africa – experiences from Johannesburg. **Environment and Planning B: Planning and Design**. Great Britain, v. 29, n. 3, p. 337-353, may, 2002.

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Condomínio de lotes: regime jurídico e aspectos registrares**. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/269493/condominio-de-lotes-regime-juridico-e-aspectos-registrares>. Acesso em: 31 maio 2020

LANDMAN, Karina. Alley-Gating and Neighbourhood Gating: Are They Two Sides of the Same Face? In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003.

LEONELLI, G.; MEDEIROS, L.; MARINHO, M. Cardápio Legislativo: opções e contradições da regulação urbana na produção de lotes nas capitais brasileiras. **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, v. 17, n. 2, p. 60-75, 17 set. 2019. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/risco/article/view/157642/156164>. Acesso em 2 jun. 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. Editora Método, 2004.

MACLEOD, Gordon. Privatizing the city? The tentative push towards edge urban developments and gated communities in the united kingdom. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow.

MANHÃES, Viviane Rangel Ribeiro; ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. Os Condomínios Horizontais Fechados sob a Ótica da Legislação Federal e Municipal. In: SEMINÁRIO DE INTEGRAÇÃO REGIONAL, 16., 2017, Campos dos Goytacazes. **Anais [...]**. Campos dos Goytacazes: Seminário de Integração Regional, 2017. p. 1-21. Disponível em: <https://seminariodeintegracao.ucam-campos.br/wp-content/uploads/2018/02/Os-condom%C3%ADnios-horizontais-fechados-sob-a-%C3%B3tica-da-legisla%C3%A7%C3%A3o-Federal-e-Municipal..pdf>. Acesso em: 16 jun. 2020.

MELGAÇO, Lucas. **Securização Urbana: da psicosfera do medo à tecnoesfera da segurança**. 2010. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo e

Universidade de Paris 1 – Panthéon Sorbonne, 2010. SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates. Loteamento fechado ou condomínio de fato. Curitiba: Juruá, 2009. Disponível em: < https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-04022011-105832/publico/2010_LucasMelgaco.pdf. Acesso em 04 jun. 2020.

MÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. Os condomínios horizontais em Presidente Prudente: um caso de segregação urbana. In: VIII Encontro Nacional da Associação Nacional de PósGraduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 1999, Porto Alegre. **Anais**. Porto Alegre: ANPUR, 1999.

MOURA, Cristina Patriota. **Gates and Open Spaces: new arrangements in Brazil**. In: Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities? Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003.

MOOBELA, Cletus. **Gated Communities: Violating the Evolutionary Pattern of Social Networks in Urban Regeneration?** In: Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities? Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003.

MOUNDON, Anne e RYAN, Marion. Reading the residential landscape. In: **Proceedings of the 13th biennial conference of the International Association for People – Environment Studies**. The Urban Experience – A people–environment perspective. Manchester, July 13-15, 1994. Manchester: E&FN SPON, CHAMPMAN & HALL, 1994, p. 183-211.

NOGUEIRA, Octaciano et al. **Constituições brasileiras**: 1988. Senado Federal, 1999. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/137569/Constituicoes_Brasileiras_v1_1824.pdf. Acesso em 20 maio 2020.

PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito à moradia**: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia. EDIPUCRS, 2009. Disponível em: Acesso em: <http://tede2.pucrs.br/tede2/handle/tede/4014>. Acesso em 25 maio 2020.

PASSARELLI, Luciano Lopes; MELO, Marcelo Augusto Santana de. Direito de Propriedade. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, São Paulo, v. 70, n. 34, p. 1-512, nov. 2011. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/RDI70/pdf.PDF>. Acesso em: 17 maio 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 18 ed. Rio de Janeiro, Forense, 2003. p. 175. Disponível em : https://www.academia.edu/24306314/PEREIRA_Caio_Mario_da_Silva._Instituicoes_Vol._1_-_Introducao._Forense_24_ed_. Acesso em 8 maio 2020.

PEREIRA, Reginaldo L.; TRAMONTANO, Marcelo. **Habitação contemporânea na cidade de São Paulo**: evolução recente de algumas tipologias. Relatório de Iniciação Científica. São Carlos: Nomads/CNPq Pibic, 1999.

RECRIAR. **Morar em condomínio fechado tem suas vantagens**. Recriar. 2016. Disponível em: < <http://www.recriarimoveis.com.br/blog/morar-em-condominio-fechado/> > Acesso em: 07 de jun de 2020.

REIS, Wilza Gomes Lopes et al. **Presença De Condomínios Horizontais Fechados Nas Cidades Contemporâneas**: expansão e transformações do espaço urbano. Geosul, v. 30, n. 59, p. 145-167, 2015. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/31876>. Acesso em 17 de maio de 2020.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. Grupo Gen- Editora Forense, 2000.

ROLNIK, Raquel. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). **Direito Urbanístico. Belo Horizonte: Del Rey**, p. 169-202, 1998.

ROSENVALD, Nelson; CHAVES, Cristiano. **Direitos Reais-3ª edição**. Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2004.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **A cidade como um jogo de cartas**. Niterói: Universidade Federal Fluminense: EDUFF; São Paulo: Projeto Editores, 1988.

SILVA, Cristiane Afonso Soares. **O direito de propriedade sob o prisma da Constituição Federal de 1988**. 2016. Disponível em: http://www.fenord.com.br/revista2012/rev_v2/textos/artigo_05.pdf. Acesso em: 18 jun. 2020.

SALGADO, Elisabeth C. de Oliveira. **O “Loteamento Residencial Fechado” no Quadro das Transformações da Metrópole de São Paulo**. São Paulo: USP, 2000. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pósgraduação em Estruturas Ambientais Urbanas, Universidade de São Paulo, 2000. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-19082008-135926/publico/Paula_Francisca.pdf. Acesso 15 jun. 2020.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **Condomínios exclusivos – o que diria a respeito um arqueólogo?** Revista de Administração Municipal, Rio de Janeiro, v. 28, n. 160, p. 6-29, 1981.

SILVA, Maria Floresia Pessoa de S. Condomínios Horizontais: contribuições para uma revisão crítica do conceito. **XI Encontro Nacional da associação nacional de pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional–ANPUR. Salvador, 2005.** Disponível em: <http://www.xienanpur.ufba.br/441p.pdf>. Acesso em: 20 de jun de 2020.

SCIOTA, Alessandra A. et al. **Critérios de avaliação de morfologia urbana em modelos de segregação residencial.** 2016. Disponível em: <<http://tede.bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br:8080/jspui/handle/tede/931>> Acesso em: 14 de jun de 2020.

SOUZA, Luiz Alberto. A Prática Urbanística Versus uma Abordagem Sócio Jurídica. **Revista Eletrônica - Viver Cidades.** Disponível em: <http://www.vivercidades.org.br/> Acesso em 20 de jun de 2020.

SOUZA b, Maria Julieta Nunes de. “Sorria: você está sendo filmado”: vigilância do cotidiano nas grandes cidades. In: X Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2003, Belo Horizonte. **Anais.** Belo Horizonte: ANPUR, 2003.

TEPEDINO. Gustavo. **Multipropriedade imobiliária,** São Paulo: Saraiva, 1993. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-19082008-135926/publico/Paula_Francisca.pdf. Acesso em 06 jun. 2020.

THUILLIER, Guy. Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires (Argentina): A Challenge for Town Planning. In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003. Disponível em: <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/thuillier.doc>. Acesso em 5 jun. 2020.

TRABUCCHI, Alberto; TRABUCCHI, Giuseppe. Istituzioni di diritto civile. Cedam, 1995.

TRAMONTANO, Marcelo; SANTOS, Denise Mônaco. Condomínios horizontais fechados: referências para uma prática contemporânea. In: **IX Congresso Ibero-Americano de Urbanismo.** 2000, Recife. São Paulo: USP, 2000.

TOWNSHEND, Ivan J. Age-segregated and gated retirement communities in the third age: the differential contribution of place – community to self-actualization. **Environment and Planning B: Planning and Design,** Great Britain, v. 29, n. 3, p. 371-396, may, 2002.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA À LUZ DA LEI 13.777/2018. **REVISTA DA FACULDADE DE DIREITO DA UFMG,** n. 75, p. 91-118, 2019. Disponível em:

<https://web.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/2029>. Acesso em 31 de maio de 2020.

VILLASCHI, Juca. Novas modalidades de urbanização e sua inserção regional: o condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses, Nova Lima – MG. In: CASTRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Urbanização Brasileira – Redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

UGALDE, Cláudio Mainieri de. **O Parcelamento do Solo na Região Metropolitana de Porto Alegre**; Efeito das Decisões Locais na Configuração do Espaço Urbano Regional. Porto Alegre: UFRGS, 2002. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2002.

VIEIRA, Maria Isadora Silva et al. **A Evolução do Direito Condominial Brasileiro**. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/78057/a-evolucao-do-direito-condominial-brasileiro>. Acesso em: 15 maio 2020.

WEBSTER, Chris. Property rights and the public realm: gates, green belts, and Gemeinschaft. **Environment and Planning B: Planning and Design**, Great Britain, v. 29, n. 3, p. 397-412, may, 2002.

WU, Fulong. Rediscovering the 'gate' under market transition: from work-unit compounds to commodity housing enclaves In: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?**. Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003.

