

ASPECTOS CONSTITUCIONAIS DA LEGALIDADE DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

BERNARDES, Victoria [1]

PRADO, Marcos de Oliveira [2]

PACHECO, Pablo Viana [3]

DUHART, Mônica Fernandes Rodrigues [4]

VELLANI JÚNIOR, Raymundo Lázaro [5]

IEMINI, Matheus Magnus Santos [6]

LEAL, Alyson da Silva [7]

SILVA, Nivalda de Lima [8]

FREIRE, Maria Cristina Gomes Souza [9]

AVELAR, Jefferson Soares [10]

RESUMO

O presente artigo aborda os aspectos constitucionais da legalidade dos condomínios fechados no Brasil. Explora-se a controvérsia em torno da constitucionalidade desses empreendimentos, principalmente em relação ao princípio da legalidade, um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito. Analisa-se a conformidade dos condomínios fechados com as normas constitucionais, em especial as diretrizes de política urbana que enfatizam a função social da propriedade. O projeto visa contribuir para o entendimento e aprimoramento da regulação desses empreendimentos.

Palavras-chave: condomínios fechados; função social da propriedade; direito à propriedade; política urbana; princípio da legalidade.

1 INTRODUÇÃO

Os condomínios fechados são uma realidade crescente nas grandes cidades brasileiras, sendo, aparentemente, um ambiente seguro e privativo aos seus moradores. No entanto, a constitucionalidade desses empreendimentos ainda é um tema muito discutido no Brasil, principalmente em relação ao princípio da legalidade.

A legalidade é um dos pilares fundamentais do Estado Democrático de Direito e está prevista na Constituição Federal de 1988. O artigo 5º, inciso II, estabelece que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei". Ou seja, todas as ações do Estado e dos particulares devem estar de acordo com as normas jurídicas vigentes.

Ademais, o Capítulo II do Título VII que trata da política urbana, consagrado na Constituição de 1988, estabelece diretrizes fundamentais para o desenvolvimento das cidades no Brasil. Particularmente, destaca-se a ênfase na função social da cidade e da propriedade urbana. A Constituição enfatiza que a propriedade deve cumprir sua função social, o que implica que ela não deve ser utilizada de forma meramente especulativa ou para a exclusão de outros membros da sociedade. No contexto dos condomínios fechados, essa disposição levanta questões pertinentes. A segregação física e a restrição de acesso presentes nesses empreendimentos podem ser interpretadas à luz da necessidade de atender à função social da cidade, garantindo o uso equitativo e acessível dos espaços urbanos.

Dessa forma, o objetivo é analisar os aspectos constitucionais da legalidade dos condomínios fechados no Brasil. O problema desta presente pesquisa se concentra no fato de que algumas pessoas argumentam que os chamados "condomínios fechados" não estão em conformidade com a lei, já que as vias de acesso e outras áreas não pertencentes ao setor privado deveriam ser acessíveis a todos, independentemente de serem residentes ou não do condomínio. Isso ocorre porque são consideradas propriedade pública de uso coletivo pela população em geral.

Justifica-se a presente pesquisa pela necessidade de aprofundar a análise dos aspectos constitucionais da legalidade dos condomínios fechados no Brasil, visando contribuir para um maior entendimento sobre a sua conformidade com os princípios fundamentais do Estado Democrático de Direito. Além disso, a pesquisa pode fornecer subsídios para o aprimoramento da regulação desses empreendimentos, garantindo a sua compatibilidade com a Constituição Federal e a proteção dos direitos dos seus moradores e da sociedade como um todo.

Portanto, a relevância deste artigo encontra-se na possibilidade de contribuir para aprimorar o entendimento e a regulação dos condomínios fechados no Brasil, promovendo a proteção dos direitos e valores fundamentais previstos na Constituição Federal. Serão examinadas as principais normas jurídicas relacionadas ao tema, assim como as decisões dos tribunais superiores que tratam da matéria.

Espera-se, ao final da pesquisa, contribuir para o aprimoramento do entendimento sobre a constitucionalidade dos condomínios fechados no Brasil, bem como para o desenvolvimento de propostas para aprimorar a regulação desses empreendimentos.

2 CONDOMÍNIOS FECHADOS

Os condomínios fechados são empreendimentos imobiliários privados, que restringem o acesso de pessoas a um espaço urbano delimitado. Em geral, esses empreendimentos são constituídos por lotes ou unidades autônomas, que são vendidos aos moradores, os quais passam a ser proprietários de uma fração ideal do terreno do condomínio e co-titulares dos espaços comuns, como ruas, praças, áreas verdes e de lazer.

De acordo com a literatura especializada, os condomínios fechados são uma forma de segregação urbana, que tem se proliferado nas grandes cidades brasileiras. Esses empreendimentos são motivados pela busca de segurança, privacidade e qualidade de vida, mas também têm gerado preocupações em relação à fragmentação do espaço urbano, à exclusão social e à restrição do acesso aos espaços públicos. Os loteamentos fechados, as vias e logradouros públicos sofrerão restrição de acesso, deixando de ser bem de uso comum do povo.

Em primeiro lugar, o direito à propriedade privada, assegurado no Artigo 5º da Constituição, confere aos proprietários o poder de determinar o uso e a destinação de seus imóveis. Assim, a criação de condomínios fechados é uma expressão legítima desse direito, pois os proprietários optam por restringir o acesso às suas propriedades em busca de maior segurança e privacidade.

Além disso, a liberdade de associação, também protegida pelo Artigo 5º da Constituição, permite que os moradores se organizem e estabeleçam normas e regulamentos para a convivência no condomínio. Isso contribui para a autonomia e autogestão dos espaços fechados.

No entanto, é importante considerar que a Constituição Federal também garante o direito à moradia digna como um dos direitos sociais fundamentais (Artigo 6º). Nesse contexto, os condomínios fechados podem ser vistos como uma forma de proporcionar condições de moradia mais seguras e adequadas, atendendo a esse direito.

A segurança é um aspecto relevante, sendo um direito fundamental e dever do Estado, conforme estabelecido no Artigo 144 da Constituição. Os condomínios fechados, ao implementarem controle de acesso e sistemas de vigilância privada, buscam proporcionar um ambiente mais seguro para seus moradores.

Contudo, a criação de condomínios fechados também suscita questões relacionadas ao direito à cidade, previsto no Artigo 182 da Constituição. Esse direito implica na participação ativa dos cidadãos na construção, no planejamento e na gestão das cidades, o que pode ser afetado pela existência de áreas restritas.

Por fim, os princípios da função social da propriedade e da cidade, também presentes na Constituição, estabelecem que a propriedade privada deve cumprir uma função que beneficie a coletividade. Isso significa que a criação de condomínios fechados deve ser analisada à luz do interesse público e do bem-estar da sociedade como um todo.

3 LEGALIDADE

A legalidade é um dos princípios fundamentais do Estado Democrático de Direito, que implica na submissão de todos os atos do Estado e dos particulares às normas jurídicas vigentes. Esse princípio é expressamente previsto no artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal de 1988, que estabelece que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei".

Apenas por meio das espécies normativas devidamente elaboradas conforme as regras de processo legislativo constitucional podem-se criar obrigações para os indivíduos, pois irão representar a vontade geral. Por meio da soberania da lei, não há o privilégio do detentor do poder em benefício da lei. [1]

Sobre a expressão "lei", argui Mendes:

O termo "lei" não pode deixar de ser também entendido em seu sentido formal, como a norma produzida pelo órgão competente (parlamento) e segundo o processo legislativo previstos na Constituição. Tem relevância, nesse âmbito, o viés democrático do conceito de lei, como ato originado de um órgão de representação popular (expressão da vontade coletiva ou de uma vontade geral) legitimado democraticamente. A lei, segundo esse conceito democrático, é entendida como expressão da autodeterminação cidadã e de autogoverno da sociedade. [2]

Porém há duas interpretações distintas acerca do princípio da legalidade, seja em relação ao particular ou à administração. No primeiro caso, pode-se fazer tudo aquilo que a lei não proíba, prevalecendo a autonomia da vontade, no segundo caso, pode-se apenas fazer aquilo que a lei permitir, sendo uma legalidade estrita, mas que não é absoluta. [3]

Na mesma seara do princípio da legalidade, há o princípio da reserva legal e sobre ambos leciona Moraes:

Dessa maneira, o princípio da legalidade é mais amplo, constituindo verdadeira regra de liberdade de conduta individual em um Estado de Direito, direcionada diretamente ao particular em face do poder público; enquanto o princípio da reserva legal é mais restrito, sendo regra de definição de competência aos entes estatais. [4]

Ainda sobre a distinção entre princípio da legalidade e reserva legal, o primeiro significa a submissão e o respeito à lei, ou a atuação dentro da esfera estabelecida pelo legislador. Em contrapartida, o segundo consiste no

fato de que determinadas matérias apenas podem ser regulamentadas por uma lei formal, quando é o caso no qual a Constituição reserva conteúdo específico à lei. [5]

A literatura jurídica destaca que a legalidade é um dos principais fundamentos da democracia, pois assegura a previsibilidade das regras, a proteção dos direitos fundamentais e a limitação do poder estatal. No entanto, também existem discussões sobre os limites da legalidade, especialmente em relação à autonomia privada e à regulação de atividades econômicas.

4 PROPRIEDADE

A propriedade é um direito fundamental previsto na Constituição Federal de 1988, que garante aos indivíduos o direito de uso, gozo e disposição dos bens que lhes pertencem. Esse direito é protegido pelo Estado, que tem o dever de assegurar a sua função social e o equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos.

Entretanto, tal direito não é absoluto, conforme leciona Pedro Lenza:

Esse direito não é absoluto, visto que a propriedade poderá ser desapropriada por necessidade ou utilidade pública e, desde que esteja cumprindo a sua função social, será paga justa e prévia indenização em dinheiro (art. 5.º, XXIV). Por outro lado, caso a propriedade não esteja atendendo a sua função social, poderá haver a chamada desapropriação-sanção pelo Município com pagamentos em títulos da dívida pública (art. 182, § 4.º, III) ou com títulos da dívida agrária, pela União Federal, para fins de reforma agrária (art. 184), não abrangendo, nesta última hipótese de desapropriação para fins de reforma agrária, a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, e não tendo o seu proprietário outra, e a propriedade produtiva (art. 185, I e II). [6]

Além disso, o direito de propriedade ainda pode ser restringido por meio da requisição, caso haja iminente perigo público, caso no qual a autoridade pode usar da propriedade particular, sendo assegurada indenização ulterior ao proprietário, caso haja dano. [7]

Embora o conceito de propriedade e sua definição integrem a lei civil, é certo que a garantia constitucional desse direito abrange não só os bens móveis ou imóveis, mas também outros valores patrimoniais. [8]

Acerca da garantia constitucional do direito de propriedade, leciona Mendes:

A garantia constitucional da propriedade assegura uma proteção das posições privadas já configuradas, bem como dos direitos a serem eventualmente constituídos. Garante-se, outrossim, a propriedade como instituto jurídico, obrigando o legislador a promulgar complexo normativo que assegure a existência, a funcionalidade e a utilidade privada desse direito. [9]

A literatura jurídica destaca que a propriedade é um dos pilares da economia de mercado, pois permite a circulação de bens e a livre iniciativa. No entanto, também existem discussões sobre os limites da propriedade, especialmente em relação à sua função social e à regulação de atividades econômicas.

5 LEI N° 6.766/1979

A Lei n° 6.766/1979, conhecida como Lei de Parcelamento do Solo Urbano, estabelece normas para o parcelamento do solo urbano em todo o território brasileiro. A lei tem como objetivo garantir a regularização dos loteamentos e a proteção dos direitos dos adquirentes, bem como a ordenação do uso e ocupação do solo urbano.

No que se refere aos condomínios fechados, a Lei nº 6.766/1979 prevê que o parcelamento do solo pode ser feito em lotes com dimensões mínimas de 125 metros quadrados e com testada mínima de 5 metros. No entanto, a lei também permite a criação de condomínios de lotes, desde que seja respeitado o mínimo de 10% da área do loteamento para uso público.

Além disso, a lei estabelece que o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis é obrigatório e somente será concedido se o parcelamento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis. A legislação também exige a implantação de infraestrutura básica, como redes de água, esgoto, energia elétrica e iluminação pública, e a preservação de áreas verdes e de lazer. Em seu artigo 22, ressalta que desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

A Lei nº 6.766/1979 é uma norma importante que regulamenta o parcelamento do solo urbano no Brasil e tem relação direta com o tema dos condomínios fechados, pois estabelece regras para a criação desses empreendimentos. A lei busca assegurar a proteção dos direitos dos adquirentes e a ordenação do uso e ocupação do solo urbano, o que pode contribuir para uma maior segurança jurídica e urbanística nos condomínios fechados.

6 ENTENDIMENTO SOB A ÓTICA CONSTITUCIONAL E EVOLUÇÃO LEGISLATIVA

A propriedade é um direito basilar, há muito sedimentado e firmado enquanto direito fundamental. É típico da primeira dimensão de direitos, sendo um dos direitos mais antigos da história.

A Constituição Federal estabelece que a propriedade deve cumprir sua função social, o que implica que o proprietário deve utilizar o imóvel de forma a atender aos interesses coletivos, como a proteção do meio ambiente e o acesso aos bens e serviços públicos.

Dessa forma, é importante avaliar cuidadosamente os aspectos constitucionais envolvidos na criação e manutenção de condomínios fechados, visando garantir o equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos, bem como a proteção dos direitos fundamentais e a promoção da justiça social e urbana.

Existem diversas decisões judiciais que reconhecem a legalidade desses empreendimentos, desde que observadas as normas legais e constitucionais, bem como outras que consideram os condomínios fechados ilegais ou que impõem limitações à sua criação e manutenção.

Algumas decisões judiciais têm reconhecido a legitimidade dos condomínios fechados como uma forma de exercício do direito de propriedade e da liberdade de associação, desde que observados os limites legais e constitucionais. Existem casos anteriores em tribunais estaduais que têm apoiado a constitucionalidade de leis municipais que permitem a formação de "condomínios fechados", ou seja, empreendimentos imobiliários com cercas ou muros e controle de acesso. Outras decisões têm entendido que os condomínios fechados representam uma forma de privatização do espaço público, que restringe o acesso e a utilização dos bens e serviços públicos pelos cidadãos em geral, e que podem gerar segregação socioespacial e impactos ambientais negativos.

Há uma fração que sustenta a posição de que os denominados "condomínios fechados" podem estar em desacordo com a legislação vigente, uma vez que as vias de acesso e outras áreas que não são de propriedade privada deveriam ser acessíveis a todos, independentemente de sua condição de residentes no condomínio. Essa perspectiva fundamenta-se na ideia de que tais espaços são considerados como propriedades públicas de uso coletivo, destinadas ao benefício e acesso de toda a comunidade, sem distinção de residência dentro do referido condomínio.

Essa discussão levanta questionamentos cruciais sobre o equilíbrio entre os direitos individuais dos residentes desses condomínios e os direitos de acesso e mobilidade da sociedade em geral. A argumentação central reside na interpretação da natureza pública ou privada desses espaços compartilhados, muitas vezes suscitando

debates jurídicos e éticos sobre a extensão dos limites da propriedade privada em relação ao bem comum. A busca por um equilíbrio justo e sustentável entre esses interesses continua a desafiar comunidades, legisladores e juristas, enquanto buscam conciliar a diversidade de perspectivas e aspirações na construção de ambientes urbanos mais inclusivos e equitativos.

A Lei 9.785/99 introduziu diversas disposições, incluindo a flexibilização dos parâmetros urbanísticos exigidos para o parcelamento do solo. Isso conferiu aos Municípios uma maior autonomia na execução de suas próprias políticas urbanas. Ficou a cargo dos Municípios a definição dos usos permitidos e dos índices urbanísticos de parcelamento do solo, por meio da elaboração do Plano Diretor ou de Lei Municipal. Isso inclui aspectos como o tamanho mínimo dos lotes e os coeficientes de aproveitamento, levando em consideração a função social da propriedade urbana.

A Lei 9.785/99 também delegou à legislação urbanística municipal a responsabilidade de determinar a área mínima que deve ser destinada em cada gleba a ser parcelada para o sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a instalação de espaços livres e áreas verdes de uso público.

Portanto, o Município, visando assegurar o interesse público, passou a ser obrigado a estabelecer na legislação municipal que um percentual mínimo da gleba sujeita a parcelamento deve ser reservado para uso público de caráter social e ambiental.

Nos loteamentos fechados, dependendo de como são concebidos, não há alocação de espaços livres e comunitários, nem de áreas verdes de uso público. Essas áreas ficam restritas ao uso exclusivo dos condôminos do loteamento.

É viável estabelecer um condomínio de casas quando a área é subdividida em lotes distintos, conectados por meio de acordos convencionais entre os proprietários. Nesse modelo, são reservadas áreas comuns, e não há implementação de vias públicas. As áreas comuns dentro do condomínio são de uso privado, sendo a responsabilidade pelos custos de manutenção atribuída aos próprios moradores. Não há a obrigação de transferir o domínio dessas áreas ao município. O fundamento legal que tem sido adotado se baseia no artigo 8º e suas alíneas da Lei 4.591/64, que dispõe:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si. [10]

É importante ressaltar que esta legislação não é válida para os loteamentos urbanos, uma vez que estes são regulamentados pela Lei 6.766/79. Portanto, é crucial evitar o equívoco entre o condomínio edilício de casas e o loteamento urbano, pois são categorias fundamentalmente diferentes, como mencionado anteriormente. [11]

Nesse cenário, as orientações de Arnaldo Rizzardo são as seguintes:

[...] não é possível fazer do loteamento propriamente dito um condomínio fechado. 5 A rigor, todo loteamento constitui uma expansão da cidade, pelo caráter público das vias e equipamentos, enquanto o condomínio envolve uma co-propriedade nas coisas de uso comum, sem interferência do Poder Público na prestação de serviços especiais, como limpeza e manutenção das vias. [12]

Dessa forma, é possível considerar que o condomínio pode ser restrito ao acesso público, uma vez que constitui uma área privada sob responsabilidade dos próprios residentes. Essa situação difere do loteamento, que está associado à expansão urbana da cidade.

A questão torna-se complexa diante do fato de que esses "condomínios fechados" recebem serviços públicos, como coleta de lixo, pavimentação, sinalização de ruas e iluminação pública, embora o acesso ao público externo seja proibido. Essa situação evidencia que são efetivamente áreas públicas, integradas à cidade. No entanto, beneficiam-se dos serviços públicos custeados pela comunidade em geral, ao mesmo tempo em que se isolam, segregando equipamentos públicos e áreas verdes para o uso exclusivo dos moradores.

Por fim, com o advento da Lei 13.465 de 2017, ocorreu uma potencial transformação de diversos loteamentos fechados irregulares em condomínios de lotes, especificamente na categoria de acesso controlado.

Os loteamentos fechados que se encontram em situação irregular antes da promulgação da nova lei não são automaticamente legalizados, conforme estipulado no § 8º do artigo 2º da Lei 6.766/79, que foi incluído pela Lei 13.465/17, e estabelece o seguinte:

Art. 2º. [...]

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. [13]

A legalização dos loteamentos fechados irregulares anteriores à modalidade mencionada no parágrafo requer um procedimento administrativo junto ao município. Esse processo visa obter a autorização expressa e regulamentação do poder público, mediante uma análise das condições específicas desses loteamentos fechados.

Nesse contexto, no caso de um loteamento formalmente constituído, a conversão em condomínio de acesso controlado só é possível com o consentimento unânime de todos os proprietários dos lotes. Além disso, o município deve conceder a propriedade das áreas públicas ao loteamento, considerando que, no momento da constituição do loteamento, as vias, praças e demais áreas de lazer tornaram-se bens públicos, conforme o art. 22 da Lei 6.766/79. Somente após essa transferência de propriedade é que os titulares dos lotes podem solicitar ao poder público a autorização para controlar o acesso de pessoas e veículos que não sejam residentes ou proprietários de lotes. Isso implica na transformação do loteamento de uma configuração tradicional para a modalidade de condomínio de acesso controlado, ou seja, tornando-se um loteamento fechado legalmente reconhecido.

7 PERSPECTIVA URBANÍSTICA E FILOSÓFICA DE HENRI LEFEBVRE

Henri Lefebvre, renomado filósofo e urbanista, contribuiu significativamente para a compreensão da produção do espaço urbano e suas implicações sociais. Suas ideias oferecem uma perspectiva valiosa para analisar os aspectos constitucionais da legalidade dos condomínios fechados. Lefebvre postula que o espaço não é apenas uma realidade física, mas também um produto social, resultado de relações de poder, economia e cultura. Nesse contexto, os condomínios fechados representam uma manifestação concreta dessa produção social do espaço. Ao

restringirem o acesso e delimitarem interações com o entorno, esses empreendimentos refletem escolhas políticas e sociais que moldam o ambiente urbano. [14]

Uma das críticas fundamentais de Lefebvre reside na fragmentação espacial, onde áreas são segregadas com base em critérios socioeconômicos. Os condomínios fechados exemplificam essa fragmentação, criando enclaves exclusivos que excluem aqueles sem acesso. Isso levanta questões sobre inclusão e equidade no contexto urbano.

Lefebvre também enfatiza o conceito de "direito à cidade", o qual preconiza o direito fundamental de todos os cidadãos em participar ativamente na construção e transformação do espaço urbano. Os condomínios fechados, ao limitarem o acesso e a participação, podem ser vistos como uma violação desse direito, ao criar espaços que privilegiam um grupo específico em detrimento da comunidade mais ampla.

Outro aspecto relevante é a distinção entre espaço público e privado. Lefebvre destaca a importância do espaço público como um local de encontro e interação entre diferentes grupos sociais. Os condomínios fechados, por sua natureza restritiva, desafiam esse princípio ao limitar a disponibilidade de espaços de convívio comum.

Por fim, Lefebvre alerta para a influência de grupos hegemônicos na imposição de sua visão sobre o espaço urbano. Os condomínios fechados são uma manifestação dessa dinâmica, onde grupos com recursos financeiros têm a capacidade de criar espaços segregados de acordo com seus interesses, em detrimento do bem comum.

Em resumo, a abordagem de Henri Lefebvre oferece uma lente crítica valiosa para analisar os condomínios fechados sob uma perspectiva constitucional. Ao considerar suas ideias, somos levados a refletir sobre a produção do espaço, o direito à cidade e a importância do espaço público na configuração do ambiente urbano contemporâneo.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer desta pesquisa, foi possível aprofundar a compreensão dos aspectos constitucionais relacionados à legalidade dos condomínios fechados no Brasil. Observou-se que, embora os condomínios fechados possam proporcionar um ambiente seguro e privativo para seus moradores, a sua conformidade com as normas constitucionais, em especial as diretrizes de política urbana enfatizando a função social da propriedade, permanece sujeita a interpretações e questionamentos.

A análise revelou que a segregação física e a restrição de acesso presentes nesses empreendimentos podem ser examinadas à luz da necessidade de atender à função social da cidade, assegurando um uso equitativo e acessível dos espaços urbanos. Isso ressalta a importância de considerar o impacto desses empreendimentos no contexto mais amplo da cidade e na busca por um desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo.

Além disso, foi evidenciado o papel crucial do Estado na regulamentação dos condomínios fechados, garantindo que esses empreendimentos estejam em conformidade com os princípios constitucionais e atendam aos interesses públicos. Portanto, é imperativo que as políticas e normativas relacionadas a esses empreendimentos sejam cuidadosamente formuladas e aplicadas de modo a equilibrar os direitos individuais à propriedade com o interesse coletivo na construção de cidades justas e acessíveis a todos.

No presente artigo, foi discutida a problemática dos condomínios fechados e sua possível ilegalidade. Vale destacar que a legislação muitas vezes se mostra confusa, apresentando lacunas que possibilitam a ação oportunista de alguns empreendedores, os quais buscam contornar ou, neste caso, explorar a ausência de regulamentação.

Diante desse contexto, antes da promulgação da Lei 13.465/17, tentativas eram feitas com base na Lei 4.591/64 para dissimular a ilegalidade dos loteamentos fechados. Assim, a Lei 13.465/17 trouxe a regulamentação para os loteamentos fechados, visando regularizar os lotes ou imóveis em condomínios fechados que eram

comercializados com a promessa de proporcionar privacidade, conforto e segurança aos condôminos, mediante a presença de portaria, áreas de lazer, entre outras infraestruturas, configurando, assim, a privatização de espaços originalmente de domínio público, destinados ao uso coletivo.

Contudo, observou-se neste artigo que as inovações trazidas por essa lei ainda são insuficientes. A nova categoria, denominada loteamento de acesso controlado, continua sujeita aos termos da legislação existente. Os condomínios e loteamentos fechados anteriores à lei precisam ser regularizados, ou seja, sua natureza não será alterada. A nova lei pode ser vista como uma medida para lidar com essa ilegalidade, e os novos empreendimentos terão que se conformar com as disposições da legislação atual, sendo constituídos como loteamentos de acesso controlado.

Ao final deste estudo, fica claro que a discussão sobre a legalidade dos condomínios fechados é de relevância inegável para o contexto urbano brasileiro. A pesquisa contribui não apenas para uma melhor compreensão desse tema complexo, mas também oferece subsídios para o aprimoramento das políticas públicas e da regulação desses empreendimentos, visando a construção de cidades mais inclusivas, seguras e socialmente equitativas.

REFERÊNCIAS

- [1] MORAES, Alexandre de. Direito Constitucional. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774944. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774944/>. Acesso em: 26 out. 2023.
- [2] MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. Curso de direito constitucional. (Série IDP). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624474/>. Acesso em: 26 out. 2023.
- [3] LENZA, Pedro. Direito constitucional. (Coleção esquematizado®). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624900. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624900/>. Acesso em: 26 out. 2023.
- [4] MORAES, Alexandre de. Direito Constitucional. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774944. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774944/>. Acesso em: 26 out. 2023.
- [5] *Ibidem*.
- [6] LENZA, Pedro. Direito constitucional. (Coleção esquematizado®). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624900. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624900/>. Acesso em: 26 out. 2023.
- [7] *Ibidem*.
- [8] MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. Curso de direito constitucional. (Série IDP). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624474/>. Acesso em: 26 out. 2023.
- [9] *Ibidem*.
- [10] BRASIL. LEI Nº 4.591/64, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em: 26 out. 2023.

- [11] SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Loteamento fechado ou condomínio de fato.
- [12] *Ibidem*.
- [13] BRASIL. LEI Nº 13.465/17, DE 11 DE JULHO DE 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 26 out. 2023.
- [14] LEFEBRVE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo, 1991.
- [15] BRASIL. Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 26 out. 2023.
- [16] BRASIL. LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 26 out. 2023.
- [17] MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito municipal brasileiro*. 11 ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

[1] Graduanda do 10º período do Curso de Direito pela UNIFENAS – Universidade Professor Edson Antônio Velano – e-mail: victoria.andradesilva@aluno.unifenas.br

[2] Professor dos Cursos de Engenharia Civil e Arquitetura da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Arquitetura, Tecnologia e Cidade pelo Programa de Pós-Graduação Arquitetura, Tecnologia e Cidade da Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas (FEC/UNICAMP). E-mail: marcos.prado@unifenas.br

[3] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutor em Direito Constitucional pela PUC-SP. Mestre em Direito do Estado e Especialista em Ciências Jurídico-Políticas pela Faculdade de Direito da Universidade Coimbra. E-mail: pablo.viana@unifenas.br

[4] Professora no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Ciências da Linguagem pela UNIVÁS. Especialista em Redação e Leitura pela FUMESC. Graduada em Letras - Português/Inglês pela FEM. E-mail: monica.rodrigues@unifenas.br

[5] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutor em Agricultura Sustentável pela Universidade Professor Edson Antônio Velano. Mestre em Sistemas de Produção na Agropecuária pela UNIFENAS. Especialista em Direito Tributário pela Universidade São Judas - São Paulo. Graduado em Ciências Contábeis pela Fundação Educacional de Machado e graduado em Direito pela Universidade Professor Edson Antônio Velano. E-mail: raymundo.junior@unifenas.br

[6] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Direito pela FDSM. Especialista em Direito Penal pela UNIDERP. E-mail: matheus.iemini@unifenas.br

[7] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutor em Educação, Conhecimento e Sociedade pela Universidade Vale do Sapucaí (UNIVAS). Mestre em Direito Regulatório e Responsabilidade Social pela Universidade Ibirapuera (UNIB). Especialista em Direito Empresarial pela PUCMG. E-mail: alyson.leal@unifenas.br

[8] Professora no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Doutoranda em Sistemas Constitucionais em Garantia de Direitos pelo Centro Universitário de Bauru – CEUB. Mestre em Direitos Coletivos – Cidadania – Função Social pela UNAERP – Ribeirão Preto/SP. Especialista pela UNIFRAN – Franca/SP. Graduada em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG. E-mail: nivalda.silva@unifenas.br

[9] Professora no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Saúde pela UNIFENAS. Especialista em Saúde Pública e Gestão em Saúde pela UNIFENAS. Graduada em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG. E-mail: maria.freire@unifenas.br

[10] Professor no Curso de Direito da Universidade Professor Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Mestre em Sistema de Produção na Agropecuária pela UNIFENAS. Especialista em Contabilidade e Finanças pela Libertas Faculdades Integradas, Graduado em Direito pela UNIFENAS – Alfenas/MG, em Ciências Contábeis Pela Libertas Faculdades Integradas e Administração e Ciências Econômicas pela Universidade de Franca - UNIFRAN. E-mail: jefferson.avelar@unifenas.br