

ANÁLISE DA JURIDICIDADE DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Thiago Tavares de Lira de Lima Góes¹

Leonardo Medeiros Júnior²

RESUMO

No mundo atual é possível encontrarmos várias subdivisões de glebas em lotes de terras destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes, os quais são denominados, por força de lei, loteamentos. Entretanto, alguns loteamentos estão desrespeitando o ordenamento jurídico brasileiro e construindo verdadeiras muralhas de concreto em seus arredores, de modo a impedir que qualquer cidadão comum transite ou explore as áreas públicas existentes nos denominados “loteamentos fechados” ou “condomínios atípicos”. Diante da ilegalidade existente na desestatização de áreas públicas, nos “loteamentos fechados” algumas hipóteses podem ser adotadas para solucionar a questão, as quais serão analisadas no decorrer da obra. Para isso distinguiremos condomínio e loteamento, apresentaremos a confusão doutrinária acerca do tema, além de abordar os aspectos do condomínio atípico.

Palavras-Chave: Lotes de Terras. Loteamentos Fechados. Condomínio Atípico.

SOME LEGAL ASPECTS OF THE LOCKED ALLOTMENTS

ABSTRACT

In today's world you can find several subdivisions of tracts of land into lots for the construction, with opening of new roads, public facilities or the extension, modification or expansion of existing roads, which are called, by law, allotments. However, some lots are disrespecting the Brazilian legal system and building real concrete walls in their surroundings, so as to prevent any citizen transit or explore the public areas existing in so-called "locked allotments" or "atypical condominiums." Given the existing illegality in the privatization of public areas in "locked allotments" some hypotheses can be adopted to solve the issue, which will be analyzed during the work. To distinguish this condominium and allotments, will present the doctrinal confusion on the subject and also covers aspects of the condominium atypical.

Keywords: Lots of Land. Locked allotments. Atypical Condominium.

¹ Acadêmico do curso de Direito da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte – FARN. E-mail: ttlira@hotmail.com

² Professor Orientador do Curso de Direito da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte – FARN. E-mail: leonardomedeiros@tjrn.jus.br

1 INTRODUÇÃO

O desenvolvimento constante das áreas urbanas, sem qualquer controle por parte do poder público competente tem acarretado consequências catastróficas, seja de ordem moral, patrimonial ou social. A aglomeração urbana desenfreada, aliada a falta de segurança pública, esporte e lazer, tem atraído cada vez mais as famílias a se deslocarem para novos bairros, ou até cidades vizinhas, em detrimento de uma vida qualitativamente mais tranquila.

Segundo os ensinamentos de FREITAS (2011) a falta de planejamento para o processo de urbanização pode acarretar consequências catastróficas de ordem estrutural e social. As principais causas negativas deste processo afetam diretamente o sistema de transporte, o trânsito de veículos automotores, a impermeabilização do solo, o saneamento básico, a falta de segurança e infra-estrutura hospitalar e, proporciona de certa forma às construções irregulares, tudo isso por falta de mobilidade e planejamento urbano.

A qualidade de vida foi um dos fatores primordiais que influenciaram o desenvolvimento dos loteamentos fechados, também denominados de loteamentos atípicos, irregulares, especiais e tantas outras denominações. Luxo, serviços de segurança privada, espaço reservados à prática de esportes e lazer, áreas verdes proporcionando ambiente agradável e garantindo o bem-estar de seus habitantes, foram alguns dos equipamentos que incorporaram à realidade dos loteamentos fechados.

O chamado “loteamento atípico” surgiu em razão da ineficiência da prestação de alguns serviços públicos. Como forma de suprir a ineficiência de determinados serviços públicos, os proprietários de lotes de terras distorceram o regulamentado pela lei nº 6.766/1979, privatizando áreas públicas pertencentes aos loteamentos (áreas verdes, ruas, praças), bem como controlando o acesso de pessoas em suas dependências.

Além disso, instituíram associações para arcar com as despesas referentes aos bens comuns dos proprietários dos lotes.

De fato, o loteamento irregular consiste em uma criação doutrinária não contemplada pela Lei nº 6.766/1979, sendo um misto entre condomínio e loteamento, mas que por inexistência de lei específica acaba sendo normatizado pela Lei do parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/1979). Os entes municipais, apesar de incompetentes, editam normas que permitem essa atipicidade jurídica.

FREITAS (2011), ao tratar do assunto, assevera que há áreas preferidas para a instituição dos loteamentos fechados e seus equipamentos:

Geralmente implantados na periferia das metrópoles ou fora do perímetro urbano, apresentam-se cercados por muros, com suas entradas equipadas com guaritas e, de ordinário, fechadas por cancelas, vigiadas por agentes privados de segurança que controlam o acesso mediante prévia identificação, permitindo o ingresso somente aos residentes ou às pessoas por estes autorizadas, impedindo, assim, a livre entrada e circulação de pessoas estranhas ao parcelamento, inclusive às praias do litoral, naqueles loteamentos que margeiam a orla marítima.

Ao desestatizar determinada área eminentemente pública, o parcelamento do solo urbano deixa de ser aquele caracterizado pela lei nº 6.766/1979 e passa a ser uma figura atípica ao ordenamento jurídico brasileiro. As vias, praças, áreas verdes e demais equipamentos urbanos deixam de ser destinados à coletividade e passam à destinação das necessidades de determinados donos de lotes de terras, ferindo inclusive preceitos constitucionais, como o direito de ir e vir assegurado a qualquer cidadão nos termos do artigo 5º, XV da Constituição Federal de 1988.

Da maneira em que os loteamentos fechados estão dispostos na prática, torna-se muito difícil a diferenciação destes com os típicos condomínios fechados.

Em uma análise jurídica, loteamento e condomínio são institutos que possuem regramentos próprios. A Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano (loteamentos e desmembramentos), enquanto que a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, o que reforça a ideia de institutos juridicamente distintos.

Valestan Milhomen da Costa citado por REZENDE (2011) acrescenta o quanto dificultoso é a identificação de um loteamento fechado, pela inexistência de disposição legal, “sendo na realidade um misto do loteamento com o condomínio edilício, institutos distintos, regidos, por legislação própria e com tratamento inteiramente diferenciado no campo do direito”.

Sabe-se que a sociedade se modifica constantemente e, em razão disto, o direito também deve acompanhá-la, atualizando-se para tornar as relações jurídicas mais agradáveis, a partir do momento em que a sociedade encontra amparo legal para solucionar determinados problemas jurídicos que vão surgindo com o desenvolvimento social.

O tema abordado é de grande importância jurídica e merece ser discutido em maior profundidade em razão da necessidade de adequação do ordenamento jurídico aos fatos jurídicos existentes.

2 DIFERENÇA ENTRE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO

Ao contrário do que a sociedade comum pensa, bem como a mídia transmite, loteamento e condomínio são institutos juridicamente distintos.

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano estabelece em seu artigo 2º o parcelamento do solo urbano como gênero e loteamento e desmembramento como espécies, além de conceituar cada um deles.

A antedita legislação conceituou loteamento em seu artigo 3º como sendo “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979).

Eurico de Andrade Azevedo citado por FREITAS (2011) define o parcelamento do solo urbano como a:

Divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. A gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de “lotes”. Daí a denominação de “loteamento”. (...) O parcelamento para fins urbanos, ou parcelamento urbanístico, destina-se a integrar a gleba na cidade, permitindo que ela passe a ter usos urbanos, ou seja, uso residencial, comercial, industrial e institucional. (Grifos acrescidos).

Noutro sentido, MEIRELLES (1987) ao conceituar loteamento urbano, espécie do parcelamento do solo urbano, aduz que:

Loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes), com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. (...) o loteamento é meio de urbanização e só se efetiva por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, que planeja a sua divisão e a submete à aprovação da Prefeitura, para subsequente inscrição no registro imobiliário, transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, e alienação dos lotes aos interessados (...). (Grifos acrescidos).

Por sua vez, os condomínios estão regulamentados por leis federais.

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, regulamenta os prédios de apartamentos ou condomínio edilício, também chamado de condomínio horizontal.

O Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) também elenca em seu diploma regramentos legais sobre condomínios, em seu Livro III, Título III, Capítulo IV, da Parte Especial, notadamente os artigos 1.331 a 1.358. Este diploma legislativo nos traz a ideia de condomínio quando trata do condomínio edilício (artigo 1.331, “caput”), o qual engloba partes com propriedade comum e exclusiva ao mesmo tempo. O Código Civil trata, ainda, do condomínio voluntário ou convencional (artigos 1.314 a 1.326 do Código Civil de 2002) e do condomínio necessário (artigos 1.327 a 1.330 do Código Civil de 2002).

Para figurar como condomínio necessário deve haver a meação de paredes, cercas, muros e valas, assim como para ser condomínio voluntário ou convencional se faz necessário, por exemplo, que duas ou mais pessoas se reúnam em condomínio, tornando-se ao mesmo tempo donas do mesmo imóvel.

Notadamente, para melhor compreensão acerca do tema faz-se necessário aclarar os conceitos de condomínio horizontal e condomínio vertical.

O “condomínio vertical” é aquele estabelecido quando da construção de casas térreas ou assobradadas, diferentemente do “condomínio predial” ou “condomínio horizontal” (apartamentos, salas, garagens etc.) – construído em vários andares. Essas exemplificações são juridicamente corretas, embora totalmente contrárias àquelas informações apresentadas pela mídia e pelas empresas do ramo imobiliário perante a sociedade.

REZENDE (2011) ao fazer a distinção entre condomínio horizontal e vertical acrescenta que o ponto basilar da questão é, justamente, saber identificar o plano divisor da edificação. O referido doutrinador colaciona seu entendimento afirmando que “se a parede que as separa for horizontal, o condomínio é horizontal; se a parede for vertical, o condomínio será vertical”. Dessa forma, o condomínio de casa será vertical, sempre que as casas estiverem separadas por muros. De outro modo, o condomínio de apartamento será horizontal, quando as unidades habitacionais daquele estiverem separadas no plano horizontal.

SILVA (2004) ao definir condomínio faz uma análise inicialmente etimológica, envolvendo-a na linguagem do Direito Civil. Vejamos seus apontamentos acerca do tema em debate:

Palavra formada da preposição com e do substantivo domínio, do latim *dominium* (direito de propriedade), assinala a circunstância de ser a

propriedade pertencente a mais de uma pessoa. Desse modo, tecnicamente, *condomínio*, na linguagem do Direito Civil, significa o direito simultaneamente tido por várias pessoas sobre o mesmo objeto, incidindo tal direito não em uma parte determinada, mas num quinhão ideal, atribuído segundo a força do direito próprio de cada pessoa. O condomínio, pois, indica a propriedade em comum, ainda em estado de indivisão, ou seja, *pro indiviso*.

(...)

Condomínio. Sem fugir ao conceito que lhe é atribuído pelo Direito Civil, igualmente se designam como *condomínio* as diversas dependências de um prédio de apartamentos, como corredores, elevadores, áreas, etc., de uso comum, e que, por essa razão, pertencem à totalidade dos proprietários de apartamentos do edifício. (...). (Grifos acrescentados).

BEVILÁQUA (1953) ao tratar sobre o assunto corrobora inferindo que “o condomínio ou compropriedade é a forma anormal de propriedade, em que o sujeito do direito não é um indivíduo, que o exerça com exclusão dos outros; são dois ou mais sujeitos, que exercem o direito simultaneamente”.

Nesse sentido, pode-se dizer que o condomínio é a reunião de dois ou mais indivíduos, os quais poderão exercer o direito exclusivamente, no que se refere à sua quota-parte, bem como o direito coletivo, qual seja, a utilização de áreas comuns do condomínio, as quais estão dispostas a quaisquer condôminos. O condômino, individualmente, ao exercer o seu direito exclusivo, pode coibir determinadas práticas dentro de sua quota-parte. Todavia, não pode o condômino, individualmente, proibir ou vetar determinadas práticas realizadas nas áreas comuns, no tocante ao exercício do direito dos demais condôminos. É dizer que, o condômino é proprietário em dois sentidos, seja no aspecto exclusivo (o seu apartamento individual – quarto, cozinha, sala etc.), seja no aspecto comum (área de lazer do condomínio, portaria, elevador, casa de bomba etc.). Por ora, vale salientar também que às áreas comuns dos condomínios são custeadas pelos condôminos.

Nessa perspectiva, verifica-se que na modalidade de uso de ocupação do solo disciplinada na Lei nº 4.591/1964, o condomínio residencial não contempla, em regra, espaços públicos, tais como praças públicas e logradouros públicos, justamente por constituir área comum de propriedade dos condôminos, ou seja, área privada. Embora alguns condomínios possuam logradouros em sentido amplo (praças, jardins, passeios etc.) para que os condôminos desfrutem e gozem das áreas comuns existentes no condomínio, aqueles logradouros são de origem particular e devem ser mantidos e custeados pelo condomínio.

Diferentemente, nos loteamentos propriamente ditos elencados pela Lei nº 6.766/1979, os proprietários dos lotes de terras são titulares com exclusividade apenas das áreas referentes aos lotes de terras, é dizer dono do seu terreno correspondente ao parcelamento do solo

urbano, nos termos da referida legislação. As áreas comuns, como o próprio nome já adverte, são áreas de uso coletivo, do povo, não cabendo a qualquer pessoa que seja utilizá-la com exclusividade, afinal, trata-se de bem público, a partir da data do registro do loteamento.

Com isso, começamos a perceber as diferenças de cada um dos institutos ora tratados.

O loteamento, espécie de parcelamento do solo urbano, está relacionado com a divisão de uma gleba de terra em determinados lotes, para que sejam comercializados individualmente. De outro modo, o condomínio, diz respeito à existência de pelo menos duas pessoas, proprietários de determinado bem, no qual cada um daqueles exerce o título de propriedade simultaneamente, seja com exclusividade (com relação às áreas não comuns) ou não (em áreas comuns).

É dizer que, no condomínio todos os condôminos exercem a propriedade simultânea nas áreas comuns, ao passo que no loteamento os proprietários de lotes não exercem qualquer tipo de propriedade nas áreas comuns, já que estas fazem parte do domínio público.

O dono da gleba de terra ao realizar o parcelamento do solo urbano, por meio da espécie loteamento, abre mão de determinadas áreas para construção de vias públicas e logradouros públicos. Essas áreas são de destinação obrigatória para a circulação do loteamento e essenciais para o registro e instituição do loteamento. Aquelas áreas ditas comuns se incorporam diretamente ao poder público, independente de qualquer ação estatal, pois trata de conversão automática para o domínio público a partir do momento em que é realizado o registro do loteamento.

Já no condomínio isto não ocorre. Embora o condomínio construa vias de circulação, estas não incorporam ao domínio público, muito pelo contrário, continuam fazendo parte daquele, pois se trata de área privativa dos proprietários daquele terreno.

O artigo 22 da Lei nº 6.766/1979 vem corroborar com apontamento realizado acima, aduzindo que a partir da data do registro do loteamento, as vias, as praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e, outros equipamentos urbanos, passam a integrar automaticamente o domínio do município. Quanto à instituição do loteamento fechado, há total diferenciação, tendo em vista que os proprietários dos lotes de terras passam a ser beneficiados, com exclusividade, no uso daquelas áreas (controlando inclusive o acesso das pessoas às suas áreas internas). Ao fechar com cercas e muros os loteamentos, os proprietários de lotes de terras estão privatizando áreas públicas e se beneficiando ilegalmente.

FREITAS (2011) se expressa com clareza destacando que quando se faz referência aos loteamentos fechados, na verdade se faz alusão aos loteamentos propriamente ditos, abarcados

pela Lei nº 6.766/1979, que, no entanto, com ou sem a anuência das Prefeituras, são privatizados, através de cercas ou muros.

O loteamento abarcado pela Lei nº 6.766/1979 é normalmente implantado em áreas próximas às grandes concentrações urbanas com o objetivo de desconcentrar a população em determinadas áreas. Roberto Barroso citado por FREITAS (2011) afirma que o loteamento é o início de um novo bairro residencial, o qual se incorpora ao patrimônio coletivo. Em suas palavras:

A nova realidade urbanística resultante da implantação do loteamento, como é óbvio, afeta à Cidade como um todo, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária e toda a gama de serviços públicos de infraestrutura da cidade. (...) Por sinal que, a transcender desses direitos subjetivos dos proprietários de unidades imobiliárias dos loteamentos, deve-se reconhecer, mesmo, a existência de um direito comunitário, de todo o povo, ao desfrute do novo bairro, como unidade urbanística do todo que é a Cidade. O loteamento, sob essa visão, não é patrimônio de um conjunto de pessoas, mas, sim, núcleo urbano de interesses comum de todos. (Grifos acrescidos).

De outro modo, o condomínio, apesar de possuir infra-estrutura básica para habitação, não estabelece novo bairro. Toda a infra-estrutura existente neste é de uso exclusivo dos seus condôminos. O loteamento, considerado um núcleo urbano de interesse comum, também estabeleceu por força da Lei nº 6.766/1979 uma gama de serviços coexistentes para formar uma infra-estrutura básica de habitação. Vias de circulação, escoamento de águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar foram alguns dos serviços básicos elencados naquele dispositivo normativo.

3 CONFUSÃO DOUTRINÁRIA SOBRE O TEMA

Em face da inexistência de legislação específica no ordenamento jurídico brasileiro acerca dos loteamentos fechados, os doutrinadores fazem grande confusão de alguns institutos.

A confusão doutrinária é decorrente da premissa utilizada por alguns estudiosos, os quais defendem serem sinônimas as expressões: loteamento fechado, loteamento atípico,

loteamento irregular, loteamento especial, condomínio atípico, loteamento em condomínio e, condomínio horizontal.

Elvino Silva Filho, citado por FREITAS (2011) relata que a confusão doutrinária se inicia com a nomenclatura atribuída ao instituto. Alguns doutrinadores consideram como expressões sinônimas à forma de aproveitamento condominial o espaço para a formação de condomínios especiais destacados no artigo 8º da Lei nº 4.591/1964. As expressões mais comuns encontradas na doutrina são: loteamento fechado, loteamento especial, loteamento em condomínio e condomínio horizontal.

O saudoso administrativista, Hely Lopes Meirelles emitiu parecer sobre determinado empreendimento de grande extensão, o qual foi citado por FREITAS (2011). Vejamos:

(...) os loteamentos especiais, também conhecidos por “condomínio horizontal” ou “loteamento fechado”, vêm sendo implantados consoante a permissão genérica da Lei federal 4.591/64 (art. 8º), mas, na maioria dos casos, sem normas locais regulamentares de seus aspectos urbanísticos. Tais loteamentos são bem diferentes dos convencionais, pois que continuam como áreas particulares, sem vias públicas e com utilização privativa de seus moradores.

(...)

Portanto, a lei aplicável aos **loteamentos fechados** ou **condomínios horizontais** é a de n. 4.591/64, por força do art. 3º do Dec.-lei 271/67, e aos **loteamentos abertos** ou **convencionais** é a de n. 6.766/79. (Grifos acrescidos).

Em outro momento, o saudoso administrativista, citado por FREITAS (2011) se manifesta:

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

Eurico de Andrade Azevedo, citado por FREITAS (2011) se posicionou também no sentido:

Diversamente do loteamento convencional, o “loteamento fechado”, também chamado por “condomínio horizontal”, vem sendo implantado sob a permissão genérica do art. 8º da Lei 4.591/1964, de 16.12.64, mas sem nenhuma regulamentação de seus aspectos urbanísticos.

Trata-se de modalidade nova de aproveitamento do espaço, em que se procura conjugar a existência de lotes individuais de uso exclusivo com áreas comuns dos condôminos, à semelhança do que ocorre nos edifícios de apartamentos. No “loteamento fechado” não há vias e logradouros públicos; as áreas destinadas a circulação e lazer não são transferidas ao Poder Público, pois continuam a pertencer aos proprietários da gleba, que sobre elas têm utilização privativa”. (Grifos acrescentados)

Percebe-se que, embora os referidos doutrinadores diferenciem loteamento fechado do loteamento propriamente dito (ou convencional) e sustentem, também, que inexiste lei específica para os loteamentos fechados, admitem que as áreas de circulação e lazer, bem como as vias internas dos loteamentos fechados não passam ao domínio do poder público.

Observemos que se trata de loteamento e não de condomínio. A lei nº 6.766/1979 é clara ao estabelecer em seu artigo 22 que “desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio público do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes no memorial descritivo.” (BRASIL, 1979).

O legislador brasileiro vai mais além e dispõe no parágrafo único do artigo 22, da Lei nº 6.766/1979:

Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio de apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Grifos acrescentados).

Nesse sentido, as áreas destinadas a uso público deverão passar a integrar o domínio público a partir do registro, seja este com o requerimento do loteador para existência regular do loteamento, seja por requerimento do Município, nos casos de loteamentos implantados, mas não registrados.

José Afonso da Silva, citado por FREITAS (2011), adverte que embora os “loteamentos fechados” (tomando a palavra como sinônima de condomínio de casas) se assemelhem aos loteamentos convencionais, tais institutos são distintos tanto ao regime,

quanto aos efeitos. Os “loteamentos fechados” por ele referidos constituem “modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios”, o que o torna regime jurídico de direito privado, com natureza jurídica de condomínio privado, nos termos do artigo 8º da Lei nº 4.591/1964.

De modo espetacular, FREITAS (2011) destaca que os adjetivos “condomínio” e “fechado” não espelham os predicados no loteamento. A concepção legal deste instituto jurídico revela a ideia de individualidade no domínio de cada lote, com a abertura de vias públicas de circulação, inovação de sistema viário, transformando assim a gleba originária em divisível, dando azo ao surgimento de novas áreas de uso comum do povo. Reforça ainda a ideia que mais cedo ou mais tarde, por se tratar de núcleo urbano mutável, será necessária a intervenção estatal para suprir eventuais discrepâncias na região.

É exatamente nesse sentido que as áreas públicas dos loteamentos devem ser públicas. Afinal, o poder público é o responsável pelas áreas, conforme explicitado anteriormente, nos termos do artigo 22 “caput” e parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979.

Toda essa problemática jurídica apontada anteriormente é decorrente dos cartórios de registros públicos que agiram em desconformidade com a lei. Ocorre que os cartórios de registros públicos possibilitam o registro de imóveis na modalidade de loteamento fechado, figura inexistente no ordenamento jurídico brasileiro, causando todo esse embaraço.

O cartório de registro utilizou loteamento fechado como espécie de loteamento, o que de fato e de direito não é, já que sequer há juridicamente a figura do loteamento fechado. Melhor caminho seria o cartório de registro ter determinado que os requerentes solucionassem a questão, conforme o ordenamento jurídico, antes da realização do registro, aplicando assim o ordenamento jurídico brasileiro.

Grande debate também surgiu em relação à desestatização das áreas pertencentes aos loteamentos fechados, tornando áreas eminentemente públicas em particulares, sem vias públicas e com a utilização privativa dos proprietários dos lotes de terras. Qualquer pessoa que desejasse utilizar as referidas áreas comuns teria seu direito de locomoção violado. Um dado importante é que a simples construção de muros e guaritas e a colocação de cercas e câmeras, por exemplo, são mecanismos que por si só inibem a vontade de utilização daquelas áreas por outras pessoas. Tais mecanismos são totalmente contrários ao ordenamento jurídico brasileiro.

De fato, as áreas comuns dos loteamentos não podem ser muradas, cercadas ou terem suas passagens bloqueadas, pois se trata de área pertencente ao domínio público. Aliás, o

bloqueio dessas áreas nos faz remeter ao dispositivo constitucional da liberdade de locomoção, elencado no artigo 5º, inciso XV. A Constituição Federal de 1988 consagra o direito à livre locomoção em todo o território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa transitar, inclusive com seus bens, e, um dos desdobramentos da liberdade de locomoção é justamente o direito de deslocamento dentro do território nacional (MORAES, 2005).

Ora, se os proprietários de lotes bloqueiam a passagem e o acesso de qualquer pessoa ao uso de áreas públicas, ou seja, violam o direito de circulação, que é a manifestação mais característica do direito de locomoção, aquelas pessoas que se sentirem lesadas pelo tolhimento em sua liberdade, poderão se utilizar do remédio constitucional intitulado de *habeas corpus* para exercer o direito que lhe foi ferido. A Constituição Federal de 1988 autoriza que o *habeas-corpus* seja impetrado tanto preventivamente, quanto repressivamente.

Esse direito constitucional está assegurado no artigo 5º, inciso LXVIII. Destaca-se: “conceder-se-á ‘habeas-corpus’ sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder” (BRASIL, 1988).

Por amor ao debate, devemos ressaltar que no condomínio fechado, por se tratar de propriedade privada, o controle de acesso às pessoas é plenamente possível de instituição. O próprio dispositivo constitucional elencado no artigo 5º, inciso XI, o autoriza quando dispõe que “a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial” (BRASIL, 1988). Ora, se o constituinte de 1988 solicitou o consentimento do morador para desqualificar a inviolabilidade ao domicílio, é de se entender que os condôminos podem controlar o acesso de pessoas ao condomínio.

Passemos à análise dos chamados condomínios atípicos, constituídos através de associação de moradores.

4 DOS DENOMINADOS CONDOMÍNIOS ATÍPICOS

O condomínio atípico surge quando moradores de determinadas ruas, por vontade própria tornam privadas determinadas áreas públicas através de muros ou cercas, impondo

limites e determinações àqueles que ali circulam. Desta feita, os moradores passam a ter o domínio da área pública e, conseqüentemente, tomam para si o controle de acesso de pessoas estranhas àquela comunidade, ou seja, permitem a entrada de proprietários de lotes de terras da região e terceiros por eles autorizados. Os associados alegam que buscam o equilíbrio entre a omissão estatal, a qualidade de vida e, a segurança pública.

A associação instituída para tal fim termina por desestatizar determinadas áreas públicas, trazendo conseqüências devastadoras. De um lado, privilegia os proprietários de lotes de terras que ali vivem, além de supervalorizar os imóveis da região. Em contrapartida, os loteamentos fechados prejudicam a sociedade em geral que fica impedida de usufruir determinados bens públicos. Apesar de tudo isso, esse é um fenômeno que tem crescido bastante nos dias atuais (GUIMARÃES, 2011).

Destacamos a doutrina de CARVALHO FILHO (2006) quando se expressa:

Modernamente se tem assegurado a existência da propriedade como instituto político, mas o conteúdo do direito de propriedade sofre inúmeras limitações no direito positivo, tudo para permitir que o interesse privado não se sobreponha aos interesses maiores da coletividade.

Essa atipicidade jurídica é decorrente da instituição de uma associação de moradores, a qual se forma com o intuito de custear as despesas comuns nos loteamentos fechados (que são originariamente públicas) e promover o bem estar social daquela comunidade. Apesar disso, não se pode esquecer que o artigo 3º, inciso IV, da Constituição Federal de 1988 constitui como objetivo fundamental da República Federativa do Brasil, a promoção do bem de todos, sem preconceito de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Deixar que os proprietários de lotes de terras desestatizem áreas públicas, para seu uso exclusivo afronta os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, pois estabelece uma relação de privilégio e discriminação desarrazoada para com os demais moradores da região que não fazem parte dos beneficiados.

Ademais, no processo de promoção do bem de todos os cidadãos, não se pode discriminar ou privilegiar determinadas pessoas que estejam em pé de igualdade. Nestes casos a solução deve ser buscada na interpretação dos princípios da igualdade e da legalidade, sob pena de acarretar problemas jurídicos maiores.

MORAES (2005) ao tratar sobre o princípio da igualdade sustenta que a Constituição Federal de 1988 o opera em dois planos distintos de aplicabilidade, de um lado a

impossibilidade de criar tratamento abusivamente diferenciado às pessoas que se encontram em situações idênticas; de outro, a obrigatoriedade de aplicação da lei independentemente de qualquer posicionamento pessoal, dentre eles a classe social. Mas o que merece realce é exatamente a desigualdade, quando assim se expressa:

A desigualdade na lei produz-se quando a norma distingue de forma não razoável ou arbitrária um tratamento específico a pessoas diversas. Para que as diferenciações normativas possam ser consideradas não discriminatórias, torna-se indispensável que exista uma justificativa objetiva e razoável, de acordo com critérios e juízos valorativos genericamente aceitos, cuja exigência deve aplicar-se em relação à finalidade e efeitos da medida considerada, devendo estar presente por isso razoável relação de proporcionalidade entre os meios empregados e a finalidade perseguida, sempre em conformidade com os direitos e garantias constitucionalmente protegidos. Assim, os tratamentos normativos diferenciados são compatíveis com a Constituição Federal, quando verificada a existência de uma finalidade razoavelmente proporcional ao fim visado.

Importante, igualmente, apontar a tríplice finalidade limitadora do princípio da igualdade: limitação ao legislador, ao intérprete/autoridade pública e ao particular.

Ora, não se pode admitir que determinados proprietários de lotes de terras sejam privilegiados com a desestatização de áreas públicas, por ferir o princípio constitucional da igualdade. Nesse caso, não haveria proporcionalidade na medida e seria totalmente contrária à tríplice finalidade limitadora do princípio da igualdade. O intérprete ou a autoridade pública não pode aplicar as leis e os atos administrativos aos casos concretos criando ou aumentando desigualdades arbitrárias, conforme ocorreu quando da permissão ilegal para a criação de uma nova modalidade de loteamento, sem disposição legal. Decorrente do princípio da legalidade, o aplicador do direito não emprega vontade subjetiva, pois o administrador só pode manifestar-se de acordo com a lei. O fato do poder público, através dos registros notariais terem realizado o registro em desconformidade com a lei afronta diretamente o princípio da legalidade.

Em outro aspecto, a associação que se elabora para a instituição do condomínio atípico, tem como objetivo primordial a implantação e manutenção de equipamentos urbanos, ou seja, busca consolidar as cercas, os muros, a segurança privada, as guaritas, o controle de acesso às pessoas, a realização de limpeza nas áreas coletivas, a preservação de praças, áreas de esporte e lazer, manutenções e as melhorias etc. Com isso, os proprietários de lotes de terras vão tentando tomar para si a atividade tipicamente estatal – surge daí o motivo da denominação desestatização, que significa retirada do poder público. Entretanto, esse motivo

inicial, pode se desdobrar em problemas futuros para a administração pública como, por exemplo, a falta de investimento futuro nessas áreas desestatizadas.

De acordo com SILVA (2011) a associação de moradores deve preceder do registro em cartório, hipótese em que haverá a criação de uma personalidade jurídica, a qual não se confunde com a associação dos condomínios, pois tecnicamente, o condomínio atípico não é um condomínio.

Após a criação da associação, o próximo passo almejado pelos proprietários de lotes de terras é encontrar meios jurídicos de atuação para pleitearem junto ao poder público, a autonomia para desestatizar a área eminentemente pública.

GUIMARÃES (2011) colaciona que com a permissão dos loteamentos fechados, o poder público perde o controle da situação e deixa de controlar a ocupação do solo. Nesse momento passa a existir o desregramento ocupacional do parcelamento do solo urbano trazendo consequências devastadoras para a coletividade: poluição excessiva; artérias do trânsito congestionadas; transporte público insuficiente; crescimento incontrolável na produção de lixo urbano; elevação dos índices de violência; proliferação de favelas; além da inadequação na distribuição do solo urbano por parte do poder público. O referido doutrinador citou reportagem divulgada no Jornal do Commercio. Transcrevemos:

Às margens dela e de vias como a Castelo Branco, Anhangüera e Bandeirantes, aliás, proliferam empreendimentos de alto padrão. De acordo com o presidente da Associação dos “condomínios” Horizontais do Estado de São Paulo, o valor médio cobrado mensalmente pelos “condôminos” varia entre R\$ 250,00 e R\$ 300,00. Mas há quem desembolse até R\$ 1,7 mil pelos serviços e status de morar em um condomínio de luxo. “Os diferenciais são a segurança 24 horas, grandes áreas de lazer e quadras esportivas. Em casos assim, todas as casas já possuem sua própria piscina”, diz Cabral Filho.

Lançamentos – A Rossi Residencial, por exemplo, está se especializando em “condomínios” horizontais fora dos grandes centros. “Atendemos pedidos de pessoas que sonham em morar em casas, com segurança”, diz o diretor regional paulista, Marcelo Dadian.

O Projeto mais arrojado da empresa fica na Cidade de Sumaré, próximo a Campinas, e tem 1 milhão de metros quadrados. Segundo a gerente comercial da regional Campinas, Andréa Nascimento, o lugar, batizado como Villa Flora possui espaço físico para abrigar até 12 mil pessoas. “É uma cidade dentro de outra cidade.”

Cerca de 1,5 mil famílias vivem no condomínio, que oferece serviços diferenciados. O interessante é que morador não precisa sair do Villa Flora para ir à padaria, por exemplo. “Além disso, há restaurantes, pizzaria, locadora, farmácia e outras facilidades. É algo totalmente inovador”. (Grifos acrescidos).

É fácil de visualizar o alto investimento das grandes empresas em proporcionar qualidade de vida, luxo, serviços de segurança privada 24 horas, espaço reservados à prática de esportes e lazer, áreas verdes proporcionando ambiente agradável e garantindo o bem-estar de seus habitantes, farmácias, restaurantes, padarias etc., pois os investidores sabem que o retorno do investimento é questão de tempo.

Acertadamente, José Afonso da Silva, citado por GUIMARÃES (2011) afirma que juridicamente, o condomínio atípico não existe.

Não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo.

Apesar de todas as questões que estão envolvidas, não podemos esquecer que as áreas dos denominados loteamentos fechados são áreas eminentemente públicas, pertencentes ao domínio público, as quais sequer podem ser desestatizadas. Para o combate, cabe ao poder público o exercício do poder de polícia fiscalizadora.

Importante igualmente destacar que, a Carta Magna de 1988 garantiu em seu artigo 5º, incisos II e XX, respectivamente, que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei” e “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado” (BRASIL, 1988). Sendo assim, podemos inferir que o constituinte originário conferiu a opção pessoal ao indivíduo para agir livremente, desde que não exista disposição legal em contrário.

O direito de associação está intimamente ligado a outro direito fundamental assegurado no artigo 5º, inciso X, da Constituição Federal, o qual revela que “são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação” (BRASIL, 1988). Este direito constitucional consagra ao indivíduo a possibilidade de permanecer sozinho sem ser perturbado.

No caso de haver instituição de associação nos denominados loteamentos fechados e, determinado proprietário de terra não deseje se associar, este não poderá ser compelido participar da associação, contribuindo. Em outras palavras, aquele proprietário de lote de terra que não desejar se associar não poderá arcar com as obrigações assumidas pela associação de moradores, seja com particulares ou com o poder público (SILVEIRA, 2011).

MEIRELLES (1987) ao pronunciar algumas palavras sobre loteamentos fechados destaca a auto-suficiência destes, aduzindo que os regramentos e os encargos tanto podem ficar a cargo do Município quanto com os dirigentes do núcleo. Vejamos:

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

Embora o trecho acima sustente a auto-suficiência do loteamento fechado, é forçoso ressaltar que o condomínio atípico não deve existir diante de sua ilegalidade, consistente na desestatização de áreas públicas.

A matéria já foi pacificada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COBRANÇA DE ENCARGO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO.

1. A Segunda Seção desta Corte Superior pacificou o entendimento de que a associação de moradores, qualificada como sociedade civil, sem fins **lucrativos, não tem autoridade para cobrar taxa condominial ou qualquer contribuição compulsória a quem não é associado, mesmo porque tais entes não são equiparados a condomínio para efeitos de aplicação da Lei 4.591/64.**

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1190901/SP, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 10/05/2011) (Grifos acrescentados).

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO FECHADO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONTRIBUIÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. MATÉRIA PACÍFICA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULAS N. 168 E 182-STJ.

I. **"As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem**

aderiu ao ato que instituiu o encargo" (2ª Seção, EREsp n. 444.931/SP, Rel. p/ acórdão Min. Humberto Gomes de Barros, DJU de 01.02.2006). Incidência à espécie da Súmula n. 168/STJ.

II. A assertiva de que os julgados apontados divergentes são anteriores à pacificação do tema pelo Colegiado, fundamento da decisão agravada, não foi objeto do recurso, atraindo o óbice da Súmula n. 182-STJ, aplicada por analogia.

III. Agravo improvido.

(AgRg nos EREsp 1034349/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/05/2009, DJe 17/06/2009) (Grifos acrescidos).

Neste sentido, uma vez reconhecido o direito constitucional de liberdade de associação, não se pode forçar aqueles moradores que não desejam se filiar.

Vale ressaltar que existe posição diversa em alguns Tribunais do nosso País. Veja-se o entendimento do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

AÇÃO DE COBRANÇA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - LOTEAMENTO - "CONDOMÍNIO FECHADO" - ASSOCIAÇÃO - CONTRIBUIÇÃO - LIVRE DIREITO DE ASSOCIAÇÃO - VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. - Se bastam, para a solução da demanda, as provas documentais juntadas aos autos, o magistrado sentenciante está autorizado a proceder ao julgamento antecipado, à luz do disposto no artigo 330, I do CPC.- Cabe ao proprietário de lote em loteamento denominado de "condomínio fechado", contribuir para as despesas de manutenção e conservação, cuja cobrança ficou a cargo de associação criada para administrá-lo.- **O livre direito de associar-se assegurado pela Constituição Federal de 1988 não libera da referida contribuição o proprietário de imóvel integrante de loteamento fechado, sob pena de constituir injusto privilégio e enriquecimento ilícito.** (TJMG. 1.0145.08.504697-0/001(1) Relator: Des.(a) JOSÉ ANTÔNIO BRAGA; Data do Julgamento: 13/10/2010; Data da Publicação: 16/11/2010). (Grifos acrescidos).

Ora, não se pode admitir que uma associação de moradores seja instituída para tomar para si determinadas atividades tipicamente estatais. Se as áreas públicas dos condomínios atípicos devem ser destinadas a atender as necessidades coletivas urbanas e não a de determinados moradores, não se pode sustentar que moradores da região paguem pelas despesas daquela área.

Ademais, a alegação de falta de segurança pública não deve ser encarada como fundamento para desestatização de áreas públicas, tendo em vista o artigo 144, da Constituição Federal de 1988, o qual elenca a segurança pública como dever do Estado, direito e responsabilidade de todos, a qual deve ser exercida para a preservação da ordem pública e da incolumidade das pessoas e do patrimônio (BRASIL, 1988).

Ressalte-se, também, que o poder público não deve ficar inerte frente aos loteamentos fechados, já que o Estado deve proporcionar à coletividade em geral, uma sadia qualidade de vida, segurança pública, além de destinar áreas para a prática de esportes e lazer, áreas verdes com o intuito de proporcionar um meio ambiente agradável e, garantir o bem-estar de seus habitantes, especialmente com base nos princípios da igualdade, legalidade e impessoalidade.

CONCLUSÃO

No presente estudo foram abordados alguns aspectos jurídicos dos loteamentos fechados, envolvendo uma dinâmica desde a sua constituição e regulamentação, além de demonstrar que o ordenamento jurídico brasileiro não contempla a figura do condomínio atípico. O loteamento fechado ou condomínio atípico é decorrente uma construção doutrinária não contemplada pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, mas que acaba sendo normatizado por ela, uma vez que não há outra previsão legal sobre o assunto.

O primeiro ponto incide sobre a diferenciação entre o loteamento e o condomínio, uma vez que tais institutos jurídicos possuem regramentos próprios e específicos, sendo o loteamento fundamentado na Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e o condomínio amparado pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil de 2002), assim como pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. A legislação brasileira regulamenta a criação e instrumentalização do loteamento e do condomínio, separadamente, e não autoriza a criação de uma nova espécie resultante de um misto entre aqueles institutos jurídicos, formando uma nova espécie jurídica denominada loteamento fechado ou condomínio atípico.

O segundo, guarda relação com a absurda posição dos cartórios de registros públicos, que permitiram o registro da figura “loteamento fechado”, inexistente no ordenamento jurídico pátrio. Com isso ocorreu o fenômeno da desestatização de áreas públicas nos condomínios atípicos. Melhor seria que os cartórios de registros não houvessem criado novos institutos jurídicos, sem base legal, mas diante do registro nesses termos, sugerimos duas hipóteses que podem ser adotadas para solucionar o problema: a primeira opção é a retirada dos objetos que desestatizam os loteamentos fechados, como forma de tornar livre o acesso a todos os cidadãos; ou, em segunda opção retificar o registro no cartório competente, que deixaria de ser condomínio atípico e passaria a figurar como condomínio, os quais, por

exemplo, poderiam privatizar suas áreas, mas deveriam pagar, inclusive, tributos na totalidade de sua área, ou seja, incluindo as áreas comuns entre os condôminos.

Em face de tamanha ilegalidade, a desestatização de áreas públicas por parte dos proprietários de lotes de terras dos condomínios atípicos, aliado ao controle de acesso àquelas áreas, faculta a qualquer cidadão que se sentir prejudicado em seu direito de locomoção a utilização do remédio constitucional intitulado de habeas corpus para ter assegurado seu direito de ir e vir, nos termos do artigo 5º, inciso XV da Constituição Federal de 1988.

O terceiro ponto relaciona-se ao condomínio atípico, mais especificamente quanto às associações de moradores para custeio das atividades tipicamente estatais. Não podemos aceitar que seja instituída associação de moradores pela alegação de melhorias para a região, principalmente no tocante a segurança, quando na verdade o artigo 144, da Constituição Federal de 1988 elenca a segurança pública como dever do Estado, direito e responsabilidade de todos, a qual deve ser exercida para a preservação da ordem pública e da incolumidade das pessoas e do patrimônio (BRASIL, 1988).

Diante do exposto, é manifesto que a juridicidade do chamado “loteamento fechado” é totalmente irregular, sendo na verdade loteamento propriamente dito, os quais foram ilegalmente “fechados” por cercas e muros, atribuindo-lhes também guaritas com vigilância 24 horas por dia, tudo isso com o objetivo de atrair compradores e fomentar o mercado imobiliário. Constitui-se assim total desrespeito com o Estado de Direito, beneficiando poucos em detrimento da sociedade.

REFERÊNCIAS

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1953, v.3, p.172.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez 1964. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L4591.htm>>. Acesso em 12 maio 2011.

BRASIL. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 20 dez 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em 12 maio 2011.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. COBRANÇA DE ENCARGO A NÃO ASSOCIADO. ILEGALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE CONDOMÍNIO. (AgRg no REsp Nº 1190901/SP, Rel. convocado do TJ/RS Desembargador Vasco Della Giustina. Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça. Data do julgamento 03/05/2011. Data da Publicação: 10/05/2011). **Diário da Justiça**. Brasília. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sLink=ATC&sSeq=15152565&sReg=201000726800&sData=20110510&sTipo=5&formato=PDF>. Acesso em 20 out 2011.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO FECHADO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONTRIBUIÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE QUEM NÃO É ASSOCIADO. MATÉRIA PACÍFICA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULAS N. 168 E 182-STJ. (AgRg nos EREsp Nº 1034349/SP, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior. Segunda Seção. Data do julgamento 27/05/2009. Data da Publicação: 17/06/2009). **Diário da Justiça**. Brasília. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sLink=ATC&sSeq=5361467&sReg=200900214235&sData=20090617&sTipo=5&formato=PDF>. Acesso em 20 out 2011.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 5. ed. Rev. Ampl Atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006. Pag. 628.

FREITAS, José Carlos de. **Da Legalidade dos Loteamentos Fechados**. Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>>. Acesso em 20 jan 2011.

GUIMARÃES, Hilário Espírito Santo. “**Condomínios**” Atípicos. A privatização e a Feudalização dos Espaços Públicos. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,condominios-atipicos-a-privatizacao-e-a-feudalizacao-dos-espacos-publicos,31503.html>>. Acesso em 10 nov 2011.

MARTINS, Milton. **As jurisprudências do TJ-SP e STJ sobre loteamentos fechados**. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2009-nov-30/jurisprudencias-tj-sp-stj-loteamentos-fechados>>. Acesso em 13 maio 2011.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. AÇÃO DE COBRANÇA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - LOTEAMENTO - "CONDOMÍNIO FECHADO" - ASSOCIAÇÃO - CONTRIBUIÇÃO - LIVRE DIREITO DE ASSOCIAÇÃO - VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. (Processo Nº 1.0145.08.504697-0/001(1), Rel. Des. José Antônio Braga. 9ª Câmara Cível. Data do Julgamento 13/10/2010. Data da Publicação: 16/11/2010). **Diário da Justiça**. Minas Gerais. Disponível em: <http://www.tjmg.jus.br/juridico/jt_/juris_resultado.jsp?numeroCNJ=&dvCNJ=&anoCNJ=&origemCNJ=&tipoTribunal=1&comrCodigo=0145&ano=08&txt_processo=504697&dv=0&complemento=001&acordaoEmenta=acordao&palavrasConsulta=&tipoFiltro=and&orderByData=0&orgaoJulgador=&relator=&dataInicial=&dataFinal=23%2F11%2F2011&resultPagina=10&dataAcordaoInicial=&dataAcordaoFinal=&captcha_text=89422&pesquisar=Pesquisar>. Acesso em 23 nov 2011.

MORAES, Alexandre de. **Constituição do Brasil Interpretada**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

REZENDE, Eva Elaine de Oliveira. **Loteamento x Condomínio**. Disponível em: <<http://www.artigonal.com/direito-artigos/loteamento-x-condominio-2069324.html>>. Acesso em 20 jan 2011.

ARAGÃO, Severiano Ignacio de. **Regime Jurídico do Condomínio Fechado**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

SILVA, Bruno Mattos e. **Condomínio não deve ser visto como loteamento irregular**. Disponível em: <<http://conjur.com.br/2009-fev-07/condominio-fechado-nao-visto-loteamento-irregular>>. Acesso em 20 jan 2011.

SILVA, De Plácido. **Vocabulário Jurídico**. 25 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SILVEIRA, Paulo Fernando. **Loteamentos contrariam Princípio da Isonomia**. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2011-jan-13/condominios-fechados-contrariam-principio-constitucional-isonomia>>. Acesso em 13 maio 2011.