



LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO: RETROCESSO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Controlled access allotments: retrocess and socio-spatial segregation

Juliana Castro Torres

Universidade do Estado de Minas Gerais - UEMG - Unidade Passos, Mina Gerais, MG, Brasil
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4486423547641606> ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9094-4715>
E-mail: jucastrotorres@hotmail.com

Záira Garcia de Oliveira

Universidade do Estado de Minas Gerais - UEMG - Unidade Passos, Mina Gerais, MG, Brasil
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1587041134715034> ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7365-4046>
E-mail: zaira.oliveira@uemg.br

Paula Martins da Silva Costa

Universidade de Ribeirão Preto – UNAERP, Ribeirão Preto, São Paulo, SP, Brasil
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/0001617988838816> ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-1469-0156>
E-mail: paula.costa.pmdsc@gmail.com

Trabalho enviado em 12 de janeiro de 2022 e aceito em 10 de maio de 2022



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1306-1328.

Juliana Castro Torres, Záira Garcia de Oliveira e
Paula Martins da Silva Costa

DOI: [10.12957/rdc.2023.64757](https://doi.org/10.12957/rdc.2023.64757) | ISSN 2317-7721

RESUMO

O artigo objetiva analisar a legalização do loteamento de acesso controlado inserido pela Lei 13.465/17, avaliando as consequências que este isolamento de camada da população provoca no complexo sistema urbanístico, ante as funções socioambientais da cidade e da propriedade. Por meio de estudo bibliográfico, constatou-se que o medo e a insegurança, devido à prevalência da criminalidade e da omissão do Poder Público em promover ações de enfrentamento da situação, fomenta para que determinados grupos sociais, especialmente aqueles com maior poder econômico, se reúnam em espaços fechados cercados de segurança, lazer e entretenimento, se refugiando de certa forma desta realidade social que se encontra a maioria das cidades brasileiras, buscando maior segurança e qualidade de vida para a sua família, considerando que morar neste tipo de ambiente, além da segurança, retrata prestígio, privacidade e exclusividade. O que se observa é que o referido "refúgio", tanto pela exclusividade como por demais fatores, pode favorecer a divisão de classes e ideais da cidade, intensificando a cultura do individualismo e a desigualdade, impedindo a convivência entre os moradores da cidade, a livre circulação nos espaços públicos, ferindo, de certo modo, os princípios fundamentais e as diretrizes urbanísticas previstas na legislação.

Palavras-chave: Loteamento de Acesso Controlado. Segregação Socioespacial. Desigualdade Social. Retrocesso.

ABSTRACT

The article aims to analyze the legalization of controlled access subdivision introduced by Law 13.465/17, evaluating the consequences that this isolation of the population layer causes in the complex urban system, given the socio-environmental functions of the city and property. Through a bibliographic study, it was found that fear and insecurity, due to the prevalence of crime and the omission of the Public Power to promote actions to face the situation, encourages certain social groups, especially those with greater economic power, to gather in closed spaces surrounded by security, leisure and entertainment, taking refuge in a certain way from this social reality found in most Brazilian cities, seeking greater security and quality of life for their family, considering that living in this type of environment, in addition to security, portrays prestige, privacy and exclusivity. What is observed is that the aforementioned "refuge", both due to exclusivity and other factors, can favor the division of classes and ideals in the city, intensifying the culture of individualism and inequality, preventing coexistence between city dwellers, free movement in public spaces, in a way violating the fundamental principles and urban guidelines provided for in the legislation.

Keywords: Controlled Access Allotment. Sociospatial segregation. Social inequality. Backspace.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1306-1328.

Juliana Castro Torres, Zaíra Garcia de Oliveira e

Paula Martins da Silva Costa

DOI: 10.12957/rdc.2023.64757 | ISSN 2317-7721

1. INTRODUÇÃO

O crescimento acelerado da população urbana sem a devida organização vem ocasionando inúmeras consequências socioambientais. O fracasso na execução dos Planejamentos Urbanos e no cumprimento das diretrizes urbanísticas nas cidades favorecem e aumentam a exclusão urbanística, uma preocupação atual para o desenvolvimento sustentável.

Fatores como proteção contra a criminalidade, prestígio, privacidade e exclusividade vem alimentando em determinados grupos sociais - especialmente aqueles de maior poder econômico -, a necessidade de se refugiar em espaços fechados, cercados de aparatos de segurança, ambientes de lazer e diversão, área verde, ou seja, um ambiente totalmente separado da realidade da sociedade que está do lado de fora dessas fortalezas.

Os chamados “loteamentos de acesso controlado” se tornaram uma tendência ideológica para estes grupos de maior poder econômico, apresentando requinte, segurança, lazer, contato com a natureza, tudo aliado a uma boa moradia, com boa convivência e boa vizinhança, destacando uma situação privilegiada dos que neles residem sobre o resto da sociedade.

Em muitas regiões a divisão de classes já se apresenta pela construção destes condomínios, em que os que residem dentro deles são denominados “ricos” e os que residem fora deles denominados “pobres”, o que é chamado de segregação socioespacial, em que a própria população introduz esta classificação no meio urbano, ocasionando um maior favorecimento da desigualdade de classes e especulação para a criminalidade.

Viver em um loteamento de acesso controlado, popularmente conhecido como “condomínio fechado”, teoricamente é viver em uma arquitetura perfeita, com condições de lazer, espaço verde, proteção contra a violência e demais males espraiados na cidade, dentre outros fatores de privilégios. Ou seja, a população que ali vive, se isola em uma bolha social, onde tudo regula em perfeita harmonia e todos os cidadãos possuem plenas condições de vida com dignidade.

A Lei 13.645/17, nomeada como (Nova Lei de Regularização Fundiária) adicionou esta espécie de loteamento na Lei de parcelamento do solo urbano, Lei 6.766/79, cujo controle de acesso deverá ser regulamentado por ato do Poder Público municipal, prevendo ainda, a vedação ao impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos da regulamentação do Município, para atender à função social da propriedade.



Importante destacar que no Brasil a construção de agrupamentos fechados de lotes e casas é bastante frequente e, até a edição da Lei 13.645/17, estas construções não eram regulamentadas, o que apontavam vários questionamentos a respeito de sua legalidade.

No entanto, mesmo com a regulamentação destas construções esta espécie de parcelamento do solo ainda é bastante polêmica, sendo que o isolamento deste grupo de lotes, de casas, se torna aí uma preocupação diante do cumprimento das funções da cidade e da propriedade, como por exemplo, a possibilidade de compartilhamento entre a sociedade, em que separando parte da população estar-se-ia impedindo que os indivíduos reconheçam as necessidades e diferenças do outro que ali não residem, bloqueando com isso todas as possibilidades de interação entre eles.

As alterações trazidas pela Lei 13.465/17 são tão polêmicas que são objeto da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5771, que impugna a sua integralidade, por entender ser fruto de medida provisória destituída dos requisitos constitucionais e, ainda, por afrontar muitos princípios e regras constitucionais.

No caso, o questionamento se verifica pela condição imposta ao poder público Municipal em regular o acesso aos loteamentos fechados, que, ao mesmo tempo em que garante a livre circulação de todos naquele ambiente, desde que identificados ou cadastrados, o impede. O simples fato de ter que pedir autorização para acessar uma área de domínio público urbano já é objeto de segregação socioespacial, em que aqueles que residem naquele local têm livre acesso, mas, os que não residem até podem acessar, desde que cadastrados.

Isso ao bem ver é muito contraditório, e, por si só já caracteriza privilégio de uns sobre os outros, ferindo aí as funções de bem-viver da cidade.

Além disso, é de se perceber que estes complexos de moradia acabam também ferindo o princípio da função social da propriedade, que implica um direito coletivo da sociedade de impor que a propriedade particular não viole os direitos da coletividade, prezando ainda evitar a subutilização da propriedade para não gerar problemas como a exclusão social.

Contudo, o que se percebe é cada dia mais a proliferação destes modelos de loteamentos e, conseqüentemente, cada vez mais uma maior segregação socioespacial. A propriedade neste caso acaba violando os direitos da coletividade, impedindo o uso de vias e locais públicos pelos cidadãos que das fortalezas não fazem parte, impedindo o compartilhamento destes moradores com outras camadas sociais.



Sendo assim, o aprofundamento do estudo se mostra necessário e importante, pelo que o presente artigo vem analisar a segregação socioespacial na cidade advinda com a proliferação dos loteamentos fechados, avaliando as consequências que este isolamento de camada da população provoca no complexo sistema urbanístico.

Para tanto, a pesquisa foi desenvolvida a partir de pesquisa bibliográfica, teórica, nas áreas de direito constitucional, civil, urbanístico e administrativo, sendo que os dados das fontes pesquisadas foram analisados por processo metodológico dedutivo.

O artigo inicia-se com um estudo sobre a regulamentação e legalidade dos loteamentos de acesso controlado e a jurisprudência pertinente ao assunto, passando-se em seguida à análise destes complexos quanto à função socioambiental da cidade e da propriedade e a preocupação com os direitos fundamentais do cidadão.

Ao final, concluiu-se que da forma como vem se estabelecendo e desenvolvendo, os loteamentos de acesso controlado são inconstitucionais, acarretando retrocessos em matéria de direitos fundamentais, o que não pode prevalecer. Todos devem ter direito de acesso aos bens públicos, igualdade de condições e ambiente ecologicamente equilibrado, na busca de uma cidade sustentável com o escopo de concretizar o valor da cidadania e dignidade da pessoa humana.

2. A REGULAMENTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO NO BRASIL

A modalidade aqui enfrentada se refere ao que denominavam há tempos atrás de condomínios horizontais fechados, definidos por um complexo de casas térreas ou assobradadas, fechadas por muros, com guaritas de entrada e saída e acesso privativo pelo grupo de moradores do ambiente e, com administração própria.

Caldeira (2011) define estes condomínios como enclaves fortificados, ou seja, espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho.

O loteamento está definido no artigo 2º, §1º da Lei 6.766/79 em que: “Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes, destinado a edificação com abertura de novas vias com a construção de logradouros ou prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes”.

Então, importante perceber que o loteamento é um parcelamento que envolve a transformação da gleba de terra em lote somado a infraestruturas urbanísticas. Sendo importante lembrar que a infraestrutura urbanística aqui mencionada se refere ao domínio público urbano que abarca os



logradouros públicos como as ruas, as avenidas, os canteiros centrais, ou seja, áreas que viabilizam o cumprimento das funções sociais da cidade como mobilidade, integração social e cultural, além da promoção de serviços públicos essenciais como de saneamento, fornecimento de água e luz.

No caso dos loteamentos de acesso controlado, mais conhecidos como condomínios fechados, o que se observa é que o loteador proprietário edifica muros ao seu redor e vende a ideia de uma nova forma de moradia, com melhores condições de vida, segurança, ambiente privativo, acesso ao verde, espaço de lazer e muitos outros atrativos que estão fazendo com que este tipo de empreendimento cresça e se prolifere cada vez mais. E, esta espécie de parcelamento do solo é parte da tendência de mercantilização do espaço público urbano e da penetração de uma ideologia do medo e da busca de segurança (MAMMARELLA, R.: BARCELLOS, 2009).

Segundo Bauman (2001, apud BARBIERO, 2015), a mercantilização do medo é muito vantajosa para setores específicos da economia, em especial relacionada com os serviços de segurança e indústria de armamentos. Além de vender condomínios fechados, os índices de criminalidade são usados para vender carros blindados, helicópteros, pessoal e equipamentos de segurança, que configuram um mercado em expansão.

Com isso, o problema levantado se dá na legalidade da construção destes muros ao redor destas moradias e se isto não acarreta uma maior segregação entre a população.

Em 11 de julho de 2017, editou-se a Lei 13.465, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal e institui mecanismos para aprimorar procedimentos de alienação de imóveis da União. A referida lei possibilitou que as modalidades de parcelamento do solo sob as formas de “condomínio de lotes” ou “loteamento fechado” sejam regularizadas.

No ponto do estudo é de se destacar a figura do loteamento de acesso controlado, tratado pelo artigo 78 da Lei 13.465/17 e que inseriu o parágrafo 8º no artigo 2º da Lei 6.766/79, em que:

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.

Tartuce (2018) explicita que a Lei 13.645/2017 criou a figura do loteamento de acesso controlado, por meio da introdução do § 8º ao art. 2º da Lei 6.766/1979, cujo controle de acesso deverá ser regulamentado por ato do Poder Público municipal. A lei prevê a vedação ao impedimento de acesso a



pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos da regulamentação do Município, para atender à função social da propriedade.

Assim, entende-se que o controle de acesso a esses loteamentos deve ser regulamentado pelo Poder Público Municipal e, a população não residente do local não pode ser impedida de frequentar o domínio público urbano que está inserido nas suas dependências desde que identificados ou cadastrados.

Essa disposição atende ainda, ao que diz o artigo 22 da Lei 6.766/79, em que registrado o loteamento no cartório de registro de imóveis, 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 do referido loteamento passam a integrar o domínio do Município, sendo, portanto, áreas de uso da coletividade, não podendo ser objeto de uso privativo.

Todavia, o que se percebe é que o Poder Público ou não regulamenta o referido acesso, ou até regulamenta, mas, não faz a sua fiscalização ou monitoramento como deveria e, na prática, a população que mora fora destes ambientes acaba impedida de usufruir das áreas de domínio público urbano que ali estão inseridas, a não ser que vá visitar algum morador do loteamento.

Portanto, ilusão pensar que o legislador conseguiu conciliar os interesses dos moradores desses loteamentos com os interesses da sociedade ao conceder o direito de murar esses locais desde que não se impeça o acesso da sociedade não residente às áreas de domínio público urbano. Ao contrário, detectamos aí uma fenda entre a determinação legislativa e sua real aplicação, eis que o acesso, na realidade não acontece e que, somente os moradores dos loteamentos frequentam estas áreas, questão que aumenta em muito a segregação social.

Para Silveira e Silveira (2011) o fechamento de áreas urbanas representa um verdadeiro desastre, em termos de organização das cidades, convivência dos moradores, integração de áreas e vias públicas, livre circulação e demais impedimentos sociais.

Ou seja, esta espécie de loteamento, da forma como vem sendo implementada, vai contra princípios urbanísticos e se torna, portanto, um retrocesso urbano, aumentando a desigualdade social, a degradação do espaço público e impondo obstáculos ao exercício da cidadania, pelo que para os referidos autores, o simples reconhecimento da existência de bens públicos, de uso comum do povo, no interior dos loteamentos, com a vedação de sua livre utilização por toda e qualquer pessoa, já caracteriza a incompatibilidade absoluta para o fechamento destes espaços (SILVEIRA; SILVEIRA, 2011).



Ademais, eles ainda explicam que diante da natureza dos bens públicos e da impossibilidade de imposição de restrição ao uso irrestrito dos mesmos por todo o povo, se afigura absolutamente impossível o fechamento de loteamentos ou bairros, por iniciativa de moradores, individualmente ou por associações criadas para este fim (SILVEIRA; SILVEIRA, 2011).

KOJRANSKI (2015, apud CUSTODIO, 2017) explicita que, quanto à relação externa do loteamento fechado, entende que a afetação desses loteamentos ao uso especial dos moradores, em prejuízo do uso comum do povo, possui amparo constitucional no art. 182, *caput*, que estabelece os objetivos da política de desenvolvimento urbano e protege o direito ao bem-estar dos habitantes da cidade, bem como consequência do direito à segurança insculpido no art. 5º, *caput*, e ainda do direito à sadia qualidade de vida previsto no art. 225, *caput*, todos da Constituição Federal.

Inobstante, Custódio (2017) entende que esses argumentos ficam prejudicados em confronto com outros também constantes do texto constitucional. O loteamento de acesso controlado é inconstitucional por violação do princípio da igualdade protegido no art. 5º, *caput*, ao favorecer certos habitantes em detrimento do restante dos munícipes, ao estabelecer um uso especial de bens públicos que são na verdade de uso comum do povo como as ruas, os jardins, os gramados, as praças etc., sem que se tenha uma justificativa plausível.

Enxerga também ofensa aos direitos à intimidade e à vida privada previstos no art. 5º, inciso X, referente aos indivíduos que sofrem o constrangimento sem razão legal a se identificarem perante terceiros, mediante o controle do acesso ao loteamento mediante portarias ou guaritas, a fim de terem acesso ao interior desses logradouros públicos. Outrossim o fechamento de vias públicas afronta o direito de ir e vir, leia-se a liberdade de locomoção no território nacional em tempo de paz protegida pelo inciso XV do art. 5º. Ainda esse fechamento de loteamentos afronta o direito à mobilidade urbana eficiente ao desarticular a malha viária municipal, embaraçando a livre circulação de pessoas e veículos, conforme o inciso I, § 10º, do art. 144, incluído pela Emenda Constitucional nº 82, de 2014. Finalmente, é inconciliável a figura dos loteamentos fechados com três das quatro funções sociais previstas no art. 182, *caput* da Constituição Federal, *verbis*:

E em último lugar, loteamentos fechados são inconciliáveis com, pelo menos, três das quatro funções sociais da cidade (art. 182, *caput*) concebidas por LE CORBUSIER na Carta de Atenas, que sintetizou e interpretou as conclusões do IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (1933), quais sejam trabalhar, recrear-se (nas horas livres) e circular (LE CORBUSIER, 1993, apud CUSTODIO, 2017, p. 1938).



Pelas questões pontuadas com a edição da Lei 13.465/17 e, considerando não só os fatos narrados, mas também uma série de outros, é que o procurador-geral da República, Rodrigo Janot, ajuizou no Supremo Tribunal Federal Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI Nº 5771) contra a Lei 13.465/2017, impugnando toda a sua matéria, destacando-se o seguinte trecho:

A Lei 13.465/17, além de ser fruto de medida provisória destituída dos requisitos constitucionais de relevância e urgência (art. 62, *caput*), afronta múltiplos princípios e regras constitucionais, como o direito à moradia (art. 6º), o direito à propriedade e o cumprimento de sua função social (art. 5º, *caput* e inciso XXIII), a proteção do ambiente (art. 225, *caput*, §1º, I, II, III e VII, e §§ 2º e 4º), a política de desenvolvimento urbano (art. 182, *caput* e §§ 1º e 2º), o dever de compatibilizar a destinação de terras públicas e devolutas com a política agrícola e o plano nacional de reforma agrária (art. 188, *caput*), os objetivos fundamentais da República (art. 3º, I a III), a proibição do retrocesso, o mínimo existencial e o princípio da proporcionalidade (na faceta de proibição da proteção deficiente), a competência constitucionalmente reservada a lei complementar (art. 62, § 1º, III), a competência da União para legislar sobre Direito Processual Civil (art. 62, I, *b*), a previsão de que o pagamento de indenizações da reforma agrária será em títulos da dívida agrária (art. 184, *caput*), a exigência de participação popular no planejamento municipal (art. 29, XII) e as regras constitucionais do usucapião especial urbano e rural (art. 183 e 191) (STF, Rel. Min. Luiz Fux, 2017).

Janot (2017, p. 49) sustentou que a Lei 13.465/17, além de ser resultado da conversão de medida provisória que não observou requisitos constitucionais de relevância e urgência, “tem o efeito perverso de desconstruir todas as conquistas constitucionais, administrativas e populares voltadas à democratização do acesso à moradia e à terra e põe em risco a preservação do ambiente para as presentes e futuras gerações”.

Ademais, para Janot a lei em questão, é decorrente da conversão da Medida Provisória 759/2016, que modifica mais de uma dezena de leis ordinárias, muita das quais editadas há mais de uma década por meio de processos legislativos que envolveram grande participação popular.

Não por acaso, 61 entidades ligadas à defesa do ambiente – convencidas de que a Lei 13.465/2017 causa ampla privatização de terras públicas, florestas, águas e ilhas federais na Amazônia e na zona costeira do Brasil – apresentaram representação dirigida à Procuradoria-Geral da República a fim de provocar o STF a declarar as múltiplas inconstitucionalidades da lei (STF, 2017, p. 5-7).

Ainda, em relação à inconstitucionalidade material, a ADI 5771 argumenta que a Lei 13.465/2017 “fere a Constituição ao tratar de seus temas centrais – regularização fundiária rural e urbana e desmatamento – em descompasso com diversas outras diretrizes que a ordem constitucional estipula” (STF, 2017, p. 18). A ADI 5771 (STF, 2017) realça o fato de que a Lei 13.465/17 padece de vícios formais e materiais de inconstitucionalidade, ocasionando graves retrocessos em matéria de direitos fundamentais,



o que é vedado pelo dever de progressividade assumido pelo Brasil no Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais e no Protocolo de São Salvador.

A proibição do retrocesso é uma das características funcionais dos direitos fundamentais, ou seja, a sua regulação não pode ser protelada indevidamente e nem substituída por normas menos realizadoras (STF, 2017).

O que se destaca sobre o caso em questão é que o procurador-geral da República pede, cautelarmente, a suspensão da lei em sua integralidade, sustentando que a sua manutenção em vigor permitirá uma privatização em massa de bens públicos, “o que consolidará situações irreversíveis, como elevação do número de mortes em razão de conflitos fundiários, aumento da concentração fundiária (por atender aos interesses do mercado imobiliário e de especuladores urbanos e rurais” (STF, 2017, p. 48), dentre outras.

No caso dos loteamentos de acesso controlado, há um nítido privilégio daquela população residente da área sobre a população residente fora da área, que como já mencionado, morar em um loteamento fechado denota, além da segurança, prestígio, status e, conceder que apenas parte da população tenha acesso a áreas de domínio público urbano, por si só já causa desigualdade social, segregação socioespacial, retrocesso.

Neste sentido, o loteamento de acesso controlado, mesmo que tenha acesso controlado regulamentado pelo poder público Municipal, deve ser considerado inconstitucional, devido a que este controle de acesso, na prática, não tem eficácia *erga omnes* e *sim inter partes*.

O que se observa, portanto, é que, como diz Holston (2013, p. 42) “as elites (mais uma vez) conseguiram impor novas formas de segregação que eliminam espaços públicos nos quais as diferenças devem ser negociadas”.

Contudo, o instituto vai contra a legislação urbanística que se funda na busca do bem-estar social coletivo, fundamentado em princípios de democracia e cidadania.

O urbanismo para Mukai (2002) é concebido em termos funcionais e racionais, com uma preocupação básica humana, isto é, com valores espirituais, visando o homem no contexto urbano e a melhoria das suas condições de vida.

Assim, entende-se que, da forma como estão sendo contemplados estes loteamentos de acesso controlado, é inconstitucional, ferindo o princípio da proibição do retrocesso, por desconstituir as conquistas dos cidadãos ao direito de gozar dos bens de domínio público, causando desigualdade, pois, não se pode impedir a livre circulação da população em detrimento dos interesses de parcela da



população, por deter maior poder econômico, o que faz do tema uma preocupação iminente devido à proporção que a disseminação destes modelos de moradia vem tomando, prejudicando, inclusive a mobilidade urbana, por impedir o trânsito nas vias públicas que passam dentro dos loteamentos.

Outro ponto importante a ser observado é sobre a responsabilidade de manutenção e conservação da infraestrutura destes empreendimentos, visto que a maioria de seus moradores se associa para melhorar as suas dependências, realizando então benfeitorias e outros serviços que valorizem a propriedade.

Sob essa visão, entende-se que estes loteamentos se tornam locais privativos, em que os moradores se reúnem para realizar benfeitorias com o pensamento de que apenas eles irão usufruir, como por exemplo, uma praça. Mas, na realidade, e pela legislação, toda a população poderia desfrutar desta praça, por se tratar de um bem de domínio público urbano. Assim, seguindo a legislação, o cidadão interessado seguiria até o “enclave fortificado”, se identificaria e poderia ter acesso à esta praça. Mas, nós sabemos que isso não acontece. Somente aqueles moradores residentes no loteamento e seus convidados podem integrar o ambiente.

Contudo, o fechamento destes loteamentos sempre prevalecerá a privatização dos espaços públicos que ali dentro estão presentes, favorecendo os seus moradores, privilegiando-os de usufruir destes bens em sobreposição aos demais cidadãos, segregando ainda mais a população que já se segrega por outros fatores dentro da cidade.

Importante ainda analisar este instituto sob a ótica da função socioambiental da propriedade e da cidade que também aponta motivos para a inconstitucionalidade na legalização dos loteamentos de acesso controlado e convergem para a segregação socioespacial da cidade.

3. CONSEQUÊNCIAS DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Observando o modelo ao qual o Brasil vem se vertendo, os condomínios fechados vêm sendo procurados cada vez mais pela população, aumentando gradativamente o seu número, principalmente nas cidades do interior e não mais apenas nos grandes centros.

Os cidadãos buscam este tipo de moradia como locais que oferecem inúmeros benefícios como segurança, lazer, conforto e ainda, por um certo glamour, haja vista que as construções presentes nestes modelos em sua maioria, além de não possuírem muros e grades, são projetadas com a melhor arquitetura e acabamento, buscando-se atingir um alto padrão, o que, inclusive, vem previsto nos seus



estatutos como orientação para a construção das moradias, a exemplo que sejam de dois pavimentos e que compreendam ainda uma metragem mínima consideravelmente extensa.

Assim, como já podemos notar com o desenrolar do texto, as pessoas que buscam estas moradias muitas vezes não imaginam o que ao fundo elas acarretam para o desenvolvimento urbano, que estes modelos influenciam muito no desenho e na forma como a cidade se desenvolve em seu entorno, indo contra a dinâmica da sociedade, podendo acarretar aspectos muito negativos como a segregação da população, dentre outros.

3.1 A ofensa ao princípio da função socioambiental da propriedade e da cidade

A propriedade acompanha a dinâmica social da cidade e sofre influência dos sistemas jurídico-econômicos e políticos.

No Brasil, a propriedade é direito e garantia fundamental do cidadão. Ela vem amparada pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal e também tem previsão no Código Civil, em seu artigo 1.288:

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.

No entanto existem limitações a este direito, a fim de que a coletividade prevaleça sobre o particular. Neste sentido está o princípio da função socioambiental da propriedade, que visa garantir o bem-estar comum, preocupado com todas as questões pertinentes ao uso correto do solo, garantindo a dignidade humana e a liberdade individual.

Ele é considerado o objetivo principal da política de desenvolvimento urbano, e suas diretrizes podem ser extraídas do artigo 182 da CF:

Art. 182, A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas na lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



Pelas definições da 1ª Conferência das Cidades, desenvolvida pela Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, a função socioambiental da propriedade é a prevalência do interesse comum sobre o direito individual de propriedade, contemplando aspectos sociais, ambientais, econômicos (de inclusão social) (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004).

Este princípio também tem previsão no Estatuto da Cidade, que indica diretrizes para favorecer a sua devida aplicação.

A propriedade não pode ser considerada como um direito subjetivo do proprietário, pelo que este deve gerir a coisa, tendo em vista o seu melhor rendimento e no interesse de todos (HARADA, 2006).

Na visão de Lehfeld e Oliveira (2016) a propriedade tem como condição *sine qua non* para o seu exercício, não só o cumprimento de sua função social, mas também ambiental. Deste modo, o proprietário, no uso de suas atribuições poderá usar, gozar, dispor e reaver da sua propriedade, desde que atenda a sua função social e ambiental.

De acordo com Lopes (2006), a propriedade deve estar comprometida com os direitos subjetivos de liberdade para a construção de uma sociedade justa e solidária. A Autora complementa que a função social da propriedade é uma tentativa de inserir a solidariedade nas relações horizontais entre os indivíduos, transformando-os em responsáveis pela efetiva realização do projeto de uma sociedade de membros autônomos e iguais, inclusive no que diz respeito à redução das desigualdades sociais (LOPES, 2006).

Ainda, segundo Torres e Lehfeld (2021) o direito de propriedade deve ser exercido em atendimento à função social da cidade, em que o seu uso deverá ser efetivamente compatível com a destinação socioeconômica do bem e ainda, em respeito ao meio ambiente, as relações de trabalho, o bem-estar social e a utilidade de exploração, buscando-se manter o ambiente equilibrado, garantindo a dignidade da pessoa humana e a liberdade individual.

Neste ponto, como seria possível a propriedade de loteamento de acesso controlado que tem em seu sistema falhas a privilegiar os seus moradores em detrimento dos demais, cumprir com a sua função socioambiental? Neste modelo de moradia não é possível concretizar uma sociedade igualitária, onde somente parcela da população, residente neste espaço isolado e geralmente com maior poder aquisitivo, tem acesso a determinados bens de domínio público em que todos podem ter acesso.

A propriedade deveria funcionar no sentido de evitar problemas como este, evitando-se a exclusão social e a perda da dignidade humana e da liberdade.



É de fundamental importância que no processo de desenvolvimento das cidades sejam atendidos aos princípios da função socioambiental da propriedade urbana e da cidade, que tem como embasamento fazer prevalecer o interesse social, o meio ambiente equilibrado e a dignidade (TORRES; LEHFELD, 2021).

É fato que, da forma como previstos na legislação os loteamentos de acesso controlado acabam por violar categoricamente a função socioambiental da propriedade, prevalecendo o particular sobre a coletividade, impedindo o compartilhamento, uma das funções da cidade, entre os cidadãos.

É de se notar então que, a lei autorizou a instituição dos referidos loteamentos, condicionando à regulamentação de acesso a eles ao Município, maquiando, portanto, um dos direitos fundamentais do cidadão que é usufruir dos bens públicos, de uso comum do povo, pois, se sabe que na prática isso não aconteceria, pelo que se vem estudando as consequências destes modelos de moradia.

3.2 A negação a cidade

Considera que estes modelos urbanos são uma espécie de negação da cidade em que cada enclave implantado isola aquela parcela da população da vida real urbana e que, além da segregação, “são verificados também os efeitos negativos de obstaculização à mobilidade, de degradação da paisagem e de não integração à dinâmica urbana” (SCIOTA, 2017, p. 3-4).

A autora desenvolveu um interessante estudo onde analisou os aspectos destes modelos de condomínios, seus elementos, transformações e os efeitos que no caso foram constatados negativos em que sobre o aspecto da mobilidade urbana concluiu-se que:

Se dão por meio da não continuidade de ruas existentes, pela falta de conectividade entre regiões da cidade, bloqueadas pelos tecidos exclusivos implantados em contiguidade, pelas grandes extensões impermeáveis que obrigam aos maiores percursos, pela inexistência do espaço de circulação para pedestres nas calçadas, pelas grandes distâncias de percurso a pé necessárias para acessar meios de transporte coletivo (SCIOTA, 2017, p. 14).

É de se observar que estas colocações também interferem na convivência e interação da população que reside nestes enclaves com a população que mora fora deles, em podemos dizer que não há praticamente comunicação entre elas, não há troca de experiências, não há contato, situação que impede que a população residente dos condomínios não tenha o conhecimento de como anda a cidade em seu entorno, haja vista que dentro dos muros a vida é segura, organizada e cercada de bem-estar.

Corroborar Sciota (2017, p. 14) ao identificar os efeitos negativos quanto a integração à dinâmica urbana que os efeitos negativos:



Ocorrem pelo fato de que dão suas costas à cidade, já que as frentes de suas casas estão voltadas para as ruas internas, não estabelecendo conexão alguma com pessoas que pelo entorno circulam. Também ocorrem pelo fato de que muitas áreas públicas, que poderiam qualificar a cidade, estão inseridas dentro dos perímetros fechados, não disponibilizando espaços livres para o encontro dos diferentes ou equipamentos urbanos (institucionais) para a promoção social.

Ainda, os efeitos negativos são também verificados na paisagem urbana, em que nestes modelos acabam por se tornar uma paisagem homogênea, opondo-se à diversidade da paisagem da cidade convencional, inclusive, por meio das áreas de lazer, e a não criação de visuais identitários e demarcadores de uma comunidade, além de que os muros representam uma barreira visual (SCIOTA, 2017).

Desta forma, podemos incluir esta modalidade de moradia como parte do chamado pensamento abissal desenvolvido por Boaventura, que consiste em um sistema de distinções visíveis e invisíveis que dividem a realidade social em dois universos ontologicamente diferentes, em que de um lado da linha está o Norte imperial, colonial e neocolonial (condomínios fechados), e do outro lado da linha está o Sul colonizado (restante da população), silenciado e oprimido. Para ele as linhas abissais dividem cidades em zonas civilizadas e zonas selvagens, sendo as zonas civilizadas aquelas ocupadas por parte da população que detém maior poder econômico, mencionando neste ponto os condomínios fechados e, as zonas selvagens aquelas onde a população passa por dificuldades sociais (SANTOS, 2007).

Este pensamento se caracteriza pela impossibilidade de convivência entre os dois lados das linhas referidas, apontando Santos (2007) que entre elas se encontra um abismo tão grande que os acontecidos do lado colonizado se tornam invisível, devido a que o lado colonizado não tem realidade ou, se a tem, é em função dos interesses do Norte.

Sendo assim, o fechamento destes ambientes demonstra exatamente esta divisão feita por Boaventura, causando uma discrepância entre a vida dentro destes enclaves e a vida de fora deles. Quem está de dentro pode desfrutar plenamente dos bens de domínio público urbano e, quem está de fora, até pode desfrutar, mas não vai conseguir chegar até eles tão facilmente.

São, portanto, espaços privativos, oriundos da especulação imobiliária e do capital financeiro que além de todas as implicações ainda acarretam uma nítida redução dos espaços públicos nas cidades, em que não se encontram mais a prevalência de lugares de convivência ou de sociabilidade, mas sim, cada vez mais espaços cercados por muros que limitam a circulação das pessoas. O que mais se vê são lugares cada vez mais fechados ao público, com restrições de segurança intensa (LEVY, 2010, p. 98).



Conclui-se que os condomínios fechados nesta linha de raciocínio acabam por limitar as trocas sociais necessárias ao bom desenvolvimento da cidade, exurgindo o individualismo dos indivíduos, prejudicando assim, inclusive, o exercício da cidadania na busca do bem comum, haja vista que a cultura do individualismo cessa a preocupação com o coletivo.

3.3 Ameaça ao exercício da cidadania

Considera-se que o homem necessita viver em comunidade, se relacionar com outros homens, para que suas determinações se concretizem e, é na cidade, o ambiente onde melhor acontece esse relacionamento, o que fez com que Aristóteles estabelecesse que a cidade não é, precisamente, uma comunidade de lugar, mas, uma sociedade de pessoas semelhantes voltada para viver bem, ter uma vida feliz e honesta e, assim o é, quando a cidade encontra todos os meios de perfeição e suficiência, sendo, portanto, a felicidade, o seu maior bem (ARISTÓTELES, 2007).

Deste modo, na lição de Aristóteles, para o homem é interessante viver em sociedade porque é a única forma de se tornar humano, pois, quanto mais interagimos tanto mais humanos nos tornamos, eis que juntos os homens podem buscar melhores condições de vida, conquistar mais recursos. Existir politicamente é viver solidariamente com outros seres semelhantes.

A Constituição Federal de 1988 fez com que o conceito de cidadania perpassasse os direitos políticos, ampliando-se os direitos sociais, qualificando e valorizando os participantes da vida do Estado, e reconhecendo a pessoa humana como ser integrado na sociedade em que se vive.

Assim, a cidadania é um referencial de conquista da humanidade, em constante construção, que busca a efetivação dos direitos, maior liberdade, melhores garantias individuais e coletivas, que luta contra arbitrariedades do Estado, contra privilégios, opressão e injustiças.

James Holston (2013, p. 21 e 49) descreve que “as cidades têm sido, ao longo da história, palco de desenvolvimento da cidadania”, fornecendo “a densa articulação das forças globais e locais em resposta à qual as próprias pessoas pensam e agem na política, tornando-se novos tipos de cidadãos”.

E assim é o idealismo construído pela Constituição Federal de 1988 e também pelo Estatuto das Cidades após as inúmeras manifestações para que se instaurasse o Estado Democrático de Direito, abrangendo as possibilidades de interação e participação social.



É de suma importância, portanto que a população conviva entre si para saber sobre os problemas e mazelas existentes na sua cidade e também, para poder reivindicar mudanças destes cenários junto aos poderes públicos.

Mas, ao que tudo indica é que está havendo um retrocesso na sociedade com o aumento dos condomínios fechados, que excluem completamente esta interação entre os cidadãos.

Este modelo de construção acaba por incentivar cultura do individualismo, fazendo com que os cidadãos que nestes espaços moram não convivam e, por consequência não saibam sobre os problemas passados na cidade convencional, o que prejudica o exercício da cidadania.

Para Marshall (1967, p. 76, grifos do autor), “a cidadania é um status concedido àqueles que são membros integrais de uma comunidade”.

Assim, todos devem exercer a cidadania e buscar melhorias para todos dentro da sua cidade, ajudando a sua comunidade e não fugindo dos problemas e das mazelas diante de uma oportunidade entre muros, em que dentro destes tudo é perfeito e seguro.

As pessoas precisam conviver entre elas e precisam lutar para que os direitos assegurados pela nossa constituinte sejam concretizados. A premissa é que não se pode dar às costas para a sociedade, é necessário exercer a cidadania com respeito.

Nessa perspectiva, este tipo de enclave vem também ocasionando efeitos negativos no exercício da cidadania, que se vê ameaçado por um urbanismo não planejado e descontrolado em face do Poder Público e do Poder Econômico e que segrega cada vez mais os seus cidadãos.

Essa vertente nos leva a concluir pelo que James Holston disse acerca da cidadania no Brasil, tratando-a de cidadania diferenciada, ou seja, em que usa essas distinções entre categorias sociais para organizar suas dimensões políticas, civis e sociais e, ainda, para regular sua distribuição de poderes, concluindo que essa formulação brasileira de cidadania iguala as diferenças sociais no que se refere à afiliação nacional (criando diferenças na educação, propriedade, raça, gênero e ocupação), porém, legaliza algumas dessas diferenças como bases para distribuir de maneira diferenciada direitos e privilégios entre os cidadãos, considerando, portanto, que esse esquema de cidadania é, na verdade, um mecanismo de distribuição de desigualdade (HOLSTON, 2013).

É neste sentido que caminhamos com a dissipação destes condomínios, o que precisa ser contido ao ajustado para que as pessoas que neles residem interajam e se comuniquem com a cidade como um todo. É extremamente necessária uma maior interação da população quanto aos processos decisórios do

Estado e esse exercício melhor se efetiva no âmbito da cidade, espaço em que os homens discutem e lutam por suas necessidades.

Desta forma podemos observar os aspectos negativos que estes modelos de construções podem acarretar em uma cidade e, é extremamente preocupante pensar na disseminação deste modelo de moradia que, mesmo estando hodiernamente autorizado, demonstra suas ilegalidades e vem sendo impugnado via Ação Direta de Inconstitucionalidade por ferir vários pontos constitucionais, os direitos fundamentais e, no caso, a função socioambiental que a cidade e a propriedade devem exercer e, ainda, pela especulação imobiliária que vem se espalhando cada dia mais, contribuindo para o aumento da segregação socioespacial.

4. CONCLUSÃO

No Brasil o crescimento acelerado e desordenado da população urbana aliado à falta de planejamento adequado fez com que problemas sociais venham se aprofundando ainda mais. O medo e a insegurança vêm fazendo com que determinados grupos sociais, especialmente aqueles de maior poder econômico, sintam a necessidade de se refugiar em espaços fechados, cercados de aparatos de segurança, ambientes de lazer e diversão, área verde, ou seja, um ambiente totalmente separado da realidade da sociedade que está do lado de fora destas fortalezas.

Com isso, nota-se que a propriedade acompanha a dinâmica social da cidade e sofre influência dos sistemas jurídico-econômicos e políticos.

A vida dentro destes espaços se apresenta com uma arquitetura perfeita, onde os moradores têm condições de lazer, espaço verde, proteção contra a violência e demais males espalhados na cidade, dentre outros fatores de privilégios. Ou seja, a população que ali vive, se isola em uma espécie de “bolha social”, onde tudo regula em perfeita harmonia e todos os cidadãos possuem plenas condições de vida com dignidade.

Nesse sentido é que no Brasil estes ambientes, chamados de “loteamentos de acesso controlado” se tornaram uma tendência ideológica, apresentando requinte, segurança, lazer, contato com a natureza, tudo aliado a uma boa moradia, com boa convivência e boa vizinhança, destacando uma situação privilegiada dos que neles residem sobre o resto da sociedade.



Contudo, o que se avaliou é que estes loteamentos, mesmo sendo legais, da forma como se apresentam causam exclusão urbanística, causam segregação socioespacial e ainda apresentam retrocesso sobre os direitos fundamentais.

A reunião de cidadãos em loteamentos de acesso controlado acaba por de certo modo induzir o esquecimento do coletivo, realçando o individualismo com a prevalência de interesses individuais. Estes loteamentos oferecem moradia digna, ambiente equilibrado, segurança 24h, área de lazer, muito diferente da realidade do ambiente que está em seu entorno, onde se encontram aflorados a criminalidade, a falta de moradia, a falta de lazer, o meio ambiente degradado.

Muito importante compreender que esta situação é decorrente da omissão do Estado que não consegue implementar medidas capazes de romper com a realidade social instalada que gera toda a criminalidade vivenciada que faz com que esta parcela da população busque de certa forma se “refugiar” nestes complexos fortificados. Os cidadãos que nestes loteamentos vão morar estão apenas buscando qualidade de vida para suas famílias e, não sabe as implicações que esta situação acarreta no desenvolvimento das funções da cidade.

Verificou-se que a criação de loteamentos de acesso controlado implica inúmeros questionamentos acerca de sua constitucionalidade, como o fato de que os cidadãos não residentes dos loteamentos acabam que não têm acesso aos bens de domínio público urbano neles inseridos, tornando-se um espaço público em privativo, privilegiando-se parcela da população em detrimento dos demais. E, ainda, o que se apresenta mais espantoso é que o poder público Municipal regulamenta essa perspectiva, se mostrando inerte ou aproveitando de que, aqueles moradores se associaram e mantêm às suas custas as despesas de conservação da infraestrutura ali presente que na verdade é de responsabilidade do Município.

Outrossim, ainda fere o princípio da função social e ambiental da propriedade e da cidade ao impedir a livre circulação da população em detrimento dos interesses de parcela da população, que detém maior poder econômico, caracterizando uma desigualdade de interesses e consequentemente a segregação socioespacial urbana.

Por este mesmo entendimento e, ainda, por outros aspectos é que a Lei 13.465/17 está sendo objeto da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 5771, por entender o procurador-geral de justiça, dentre o caso específico do estudo que, a sua manutenção permitirá, a privatização em massa de bens públicos, dentre outros problemas irreversíveis.



O que se verifica, portanto, é uma situação de graves retrocessos em matéria de direitos fundamentais, o que é vedado pelo dever de progressividade. A vedação ao retrocesso é uma das características essenciais dos direitos fundamentais, ou seja, a sua regulação não pode ser protelada indevidamente e nem substituída por normas menos realizadoras, o que no caso se está acontecendo.

No processo de desenvolvimento das cidades, para que se atenda aos princípios fundamentais da cidade é necessário prevalecer o interesse social, buscando assim, amenizar as desigualdades sociais e não as evidenciar como demonstrado.

É de se destacar, portanto, que fatores como a omissão do poder público no controle e a disseminação deste modelo de moradia precisam ser coibidos ou repensados, para que não firam os direitos dos cidadãos. A sociedade deve se inteirar das consequências sociais que estes complexos fechados e a segregação do espaço provocam no complexo sistema urbano.

Pelo que se concluiu que da forma como vem se estabelecendo e desenvolvendo os loteamentos de acesso controlado afetam de maneira negativa o desenvolvimento ideal urbano, gerando uma grande segregação urbana e quebra da paisagem urbana, ofendendo ao princípio da função socioambiental da propriedade e da cidade, gerando uma negação à cidade e impedindo o exercício da cidadania.

Consideram-se, portanto, elementos nocivos à cidade e aos cidadãos, acarretando retrocessos em matéria de direitos fundamentais, o que não pode prevalecer. Todos devem ter direito de acesso aos bens públicos, igualdade de condições e ambiente ecologicamente equilibrado, na busca de uma cidade sustentável com o escopo de concretizar o valor da cidadania e dignidade da pessoa humana.

Assim, o Estado deve ser obrigado a agir, a tomar medidas a fim de ao menos amenizar a criminalidade instalada nas cidades. A sociedade deve participar da gestão pública Municipal cobrando medidas de prevenção contra a criminalidade, dentre outros fatores para que a população não necessite buscar morar em loteamentos de acesso controlado para se refugiar desta situação, eis que esta divisão vai contra os desígnios da cidade.

REFERÊNCIAS

ARISTÓTELES. **A Política**. São Paulo, SP: Martin Claret, 2007.

BARBIERO, Andreia Aparecida. **Condomínios fechados – A origem e evolução do fenômeno urbano**. Julho. 2015. Disponível em: <<https://homohabitat.wordpress.com/2015/07/27/condominios-fechados-a-origem-e-evolucao-do-fenomeno-urbano/>>. Acesso em: 21 out 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em <<http://www.trtsp.jus.br/legislacao/constituicao-federal-emendas>>. Acesso em: 21 dez 2021.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1306-1328.

Juliana Castro Torres, Zaíra Garcia de Oliveira e

Paula Martins da Silva Costa

DOI: 10.12957/rdc.2023.64757 | ISSN 2317-7721

BRASIL. Lei 6.766, de dez. 1979. **Parcelamento do solo urbano**. Brasília-DF, dez. 1979. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766compilado.htm> Acesso em: 10 out 2021.

BRASIL. Lei 10.257, de jul. 2001. **Estatuto da Cidade**. Brasília-DF, jul. 2001. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso em: 10 out 2021.

BRASIL. Lei 10.406, de jan. 2002. **Código Civil**. Brasília – DF, jan. 2002. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 15 nov 2021.

BRASIL. Lei 13.465, de jul. 2017. **Nova Lei de Regularização Fundiária**. Brasília – DF, jul. 2017. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 20 nov 2021.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 3. ed. São Paulo: Edusp, 2011.

CUSTODIO, Vinícius Monte. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na lei federal nº 13.465/2017 / Legal analysis of the controlled access allotments and the condominium of lots in the federal law no. 13.465/2017. **Revista de Direito da Cidade**, [S.l.], v. 9, n. 4, p. 1930-1952, out. 2017. ISSN 2317-7721. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/30871>>. Acesso em: 18 jan. 2022. doi: <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.30871>.

HARADA, Kyoshi. **Desapropriação – Doutrina e prática**. 6. Ed. São Paulo: Atlas, 2006.

HOLSTON, James. **Cidadania Insurgente: Disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

LEHFELD, Lucas de Souza; OLIVEIRA, Raul Miguel Freitas; **ESTADO SOCIOAMBIENTAL DE DIREITO E O CONSTITUCIONALISMO GARANTISTA. o princípio in dubio pro natura como mecanismo de controle do ativismo judicial contrário à tutela dos direitos fundamentais ambientais**. Maio. 2016. Disponível em: < <https://www.conpedi.org.br/publicacoes/c50o2gn1/2l2559so/JUORPBaakN1ZQ94c.pdf>>. Acesso em: 20 nov 2021.

LEVY, Dan Rodrigues. Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. **Ponto e vírgula**, São Paulo, n. 7, 2010. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/pontoevirgula/article/view/13992/10298>>. Acesso em: 02 mai 2022.

LOPES, Ana Frazão de Azevedo. **Empresa e propriedade privada: função social e abuso de poder econômico**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

MAMMARELLA, R.: BARCELLOS. T.M. As falácias sedutoras de um novo produto imobiliário globalizado: os condomínios fechados. In: ALONSO. J.A.F.: MAMMARELLA, R.: BARCELLOS. T.M. de (Orgs.). **Território. Economia e Sociedade: Transformações na RMPS**. Porto Alegre: FEE, 2009.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1306-1328.

Juliana Castro Torres, Zaíra Garcia de Oliveira e

Paula Martins da Silva Costa

DOI: 10.12957/rdc.2023.64757 | ISSN 2317-7721

MARSHALL, Thomas Humphrey. **Cidadania, classe social e status**. Rio de Janeiro: Zahar, 1967.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Desenvolvimento Urbano 1**. Novembro, 2004.

MUKAI, Toshio. **Direito urbano-ambiental brasileiro**. 2. ed. Rev. e ampl. São Paulo: Ed. Dialética, 2002.

SANTOS, BOA VENTURA DE SOUZA. **Para Além do Pensamento Abissal: das linhas globais a uma ecologia de saberes**. Novos estud. CEBRAP nº79. São Paulo. Nov. 2007.

SCIOTA, Alessandra Argenton. **Crítérios de Avaliação de Desenho Urbano em modelos de segregação socioespacial**. 2017. Trabalho apresentado ao XVII ENANPUR, São Paulo, 2017. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sesseoes_Tematicas/ST%208/ST%208.5/ST%208.5-06.pdf>. Acesso em: 01 mai 2022.

SILVEIRA, Sebastião Sérgio da; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. **Loteamentos Fechados: privatização de espaços públicos e escravização dos moradores**. Veredas do Direito, Belo Horizonte. V.8, n.15 Jan/junh. 2011. Disponível em: < <http://revista.domhelder.edu.br/index.php/veredas/article/view/211>>. Acessado em: 10 dez 2021.

STF. **Ação Direta de Inconstitucionalidade 5771**. Rel: Ministro Luiz Fux. Disponível em <<http://www.mpf.mp.br/pgr/documentos/ADI5771regularizaofundiria.pdf>> Acessado em: 10 dez 2021.

TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. **Pensar-Revista de Ciências Jurídicas**, v. 23, n. 3, 2018.

TORRES, Juliana Castro; LEHFELD, Lucas de Souza. O plano diretor como instrumento de concreção do estado socioambiental de direito ante a função social e ambiental da propriedade / The director plan as an instrument for the concretion of the social and environmental state of right to the social and environmental function of the property. **Revista de Direito da Cidade**, [S.l.], v. 13, n. 1, p. 515-540, mar. 2021. ISSN 2317-7721. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/50345>>. Acesso em: 18 jan. 2022. doi: <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.50345>.



Sobre as autoras:**Juliana Castro Torres**

Mestre em Direitos Coletivos e Cidadania pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP. Especialista em Direito Público Lato Sensu pela Universidade Anhanguera - UNIDERP. Graduada em Direito pela Universidade do Estado de Minas Gerais - Unidade Passos. Advogada, inscrita na OAB/MG sob o nº 121.202 - Escritório de Advocacia com experiência nas áreas de Direito Privado e Público. Foi Bolsista de Gestão em Ciência e Tecnologia BGCT-III pela FAPEMIG. Foi Bolsista PROSUP-CAPES. É membro do Conselho Municipal da Cidade de Passos-MG. É Professora de Direito, no curso de Direito da Universidade do Estado de Minas Gerais/UEMG - Unidade Passos. É Coordenadora do Núcleo de Assistência Judiciária Gratuita - NAJ da UEMG - Unidade Passos.

Universidade do Estado de Minas Gerais - UEMG - Unidade Passos, Mina Gerais, MG, Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4486423547641606> ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9094-4715>

E-mail: jucastrotorres@hotmail.com

Zaira Garcia de Oliveira

Doutora em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente na linha de pesquisa Vulnerabilidades Sociais e Políticas Públicas pela Universidade de Araraquara, Mestre em Desenvolvimento Regional, na linha de pesquisa Desenvolvimento Social e Políticas Públicas pelo Centro Universitário de Franca (Uni- Facef). Graduada em Direito pela Universidade de Franca (2008). Especialização em Direito e Processo do Trabalho pela Rede LFG/Uniderp (2010). Especialização em Direito Público pelo Centro Universitário Claretiano de Batatais (2015) e Especialização em Docência do Ensino Superior pela Universidade Gama Filho (2010). É Coordenadora do curso de Direito da Faculdade Atenas Sul de Minas, Professora Universitária no curso de Direito da Universidade do Estado de Minas Gerais Unidade-Passos (UEMG) e no curso de Medicina da Faculdade Atenas Passos. Advogada.

Universidade do Estado de Minas Gerais - UEMG - Unidade Passos, Mina Gerais, MG, Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1587041134715034> ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7365-4046>

E-mail: zaira.oliveira@uemg.br

Paula Martins da Silva Costa

Mestre em Direitos Coletivos e Cidadania na Universidade de Ribeirão Preto (UNAERP) com bolsa da CAPES-PROSUP (2019-2021). Graduada em Direito pela Universidade de São Paulo - USP (1992). Iniciação Científica pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo - FAPESP (1992). Especialização em Direito Civil e Processual pela Universidade de Franca (2000). Especialização em Direito Público pela Universidade de Brasília - UNB (2010). Advogada da União desde 2000. Vice-Presidente da Comissão Advocacia Pública da Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional de Ribeirão Preto e Membro da Comissão Estadual Advocacia Pública da Ordem dos Advogados do Brasil Seção São Paulo. Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Público. Atuando principalmente nos seguintes temas: Filosofia, Epistemologia, Direito, Direitos coletivos. Participa de dois grupos de pesquisa: Direitos Coletivos, Políticas Públicas e Cidadania e Jurisdição constitucional e tutela dos direitos coletivos, ambos da Universidade de Ribeirão Preto (UNAERP).

Universidade de Ribeirão Preto – UNAERP, Ribeirão Preto, São Paulo, SP, Brasil

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/0001617988838816> ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-1469-0156>

E-mail: paula.costa.pmdsc@gmail.com

As autoras contribuíram igualmente para a redação do artigo.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 15, N.03., 2023, p. 1306-1328.

Juliana Castro Torres, Zaira Garcia de Oliveira e

Paula Martins da Silva Costa

DOI: 10.12957/rdc.2023.64757 | ISSN 2317-7721