



CENTRO DE EDUCAÇÃO SUPERIOR DE INHUMAS

FACULDADE DE INHUMAS (FACMAIS)

CURSO DE DIREITO

FABÍOLA CAETANO RIBEIRO LIMA

A FUNÇÃO SOCIAL DO LOTEAMENTO FECHADO

INHUMAS - GO

2019

FABÍOLA CAETANO RIBEIRO LIMA

A FUNÇÃO SOCIAL DO LOTEAMENTO FECHADO

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Faculdade de Inhumas (FACMAIS) como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Professor orientador: Me. Marcos Antônio do Carmo Júnior.

INHUMAS - GO

2019

FABÍOLA CAETANO RIBEIRO LIMA

A FUNÇÃO SOCIAL DO LOTEAMENTO FECHADO

AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO DO ALUNO

Monografia apresentada ao Curso de Direito, da Faculdade de Inhumas (FACMAIS) como requisito para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Inhumas, ____/____/2019.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. Marcos Antônio do Carmo Júnior.
(Orientador)

Prof. Especialista Anadir Dias Corrêa Júnior
(Membro da banca)

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por ter me mantido na trilha certa durante este projeto de pesquisa com saúde e forças para chegar até o final. Sou grata à minha mãe que sempre me incentivou a acreditar que eu seria capaz de superar os obstáculos que a vida me apresentou. Ao meu esposo que acima de tudo é um grande amigo, sempre presente nos momentos difíceis com uma palavra de incentivo. Às minhas irmãs Gabryela e Leticia por estarem ao meu lado e por me fazer ter confiança nas minhas decisões. Ao meu orientador Marcos Antônio que aceitou me orientar nesta monografia, sempre me fazendo pensar e questionar sobre o tema do meu trabalho. As suas valiosas indicações fizeram toda a diferença para a minha pesquisa. Aos meus colegas de trabalho deixo aqui minha gratidão, por terem acreditado na minha capacidade e por não me deixarem desistir. Agradeço a todos os meus colegas de curso, pela oportunidade do convívio e pela cooperação mútua durante estes anos. Agradeço à Faculdade de Inhumas Facmais e aos seus docentes que nos incentivaram a percorrer o caminho da pesquisa científica. E a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigada.

“Que todos os nossos esforços estejam sempre focados no desafio à impossibilidade. Todas as grandes conquistas humanas vieram daquilo que parecia impossível.”

Charles Chaplin

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC - Código Civil

CN - Congresso Nacional

DFC – Divisão de Fiscalização e Controle

IN - Instrução Normativa

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

LISTA DE FIGURAS

Imagem 1 - Fonte: Sítio Eletrônico Novo Norte Imobiliária

Imagem 2 - Fonte: Sítio Eletrônico Novo Norte Imobiliária

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso propõe uma discussão acerca dos instrumentos da ocupação do solo, nos moldes da Lei de parcelamento do solo urbano, que regula padrões urbanísticos mínimos para implantação de loteamento para fins urbanos. Dentre os institutos do parcelamento do solo colocamos em pauta o loteamento fechado, fazendo uma análise das suas características e legalidade, com fim de demonstrar efetiva função social. Para tanto, trazemos ao presente estudo as formas e aspectos relevantes dos loteamentos fechados, que se apresentam como caminhos viáveis que otimizam a forma de uso e ocupação do solo, elencando sua relevância ao exercer uma função social sem perder de vista o aspecto coletivo. Adentramos no estudo da funcionalização do Direito através da teoria funcionalista do direito, por meio de pensadores como Norberto Bobbio e posicionamentos da doutrina. Ainda, analisamos as possíveis causas do surgimento dessas novas modalidades de uso e ocupação do solo, adentrando as características principais desse modelo de moradia intramuros e discorreremos a relevância em cidades de pequeno porte, fazendo um estudo de caso de loteamento fechado na cidade de Inhumas/GO, baseando em dados junto ao Registro de Imóveis de Inhumas/GO e banco de dados de informações geográficas e estatísticas do Brasil. Para tanto fizemos um estudo pautado na atual legislação, apontando o posicionamento da doutrina sobre a matéria. Destacando os argumentos jurídicos que fundamentam a instituição dos loteamentos fechados para contribuição para o bem-estar e função social da propriedade.

Palavras-chave: Função Social, Loteamento, Urbanização.

ABSTRACT

The present activity of course completion propose a discussion about the instruments of land occupation, according to the installment of urban land, which settle the minimal urbanistic standard to implement the allotment to the urban purposes. Among the institutes of land installment, it is discussed the closed allotment, doing an analysis of their characteristics and legality, with the end of demonstrate the effective social function. For that, it is presented in this research the shapes and relevant aspects of these closed allotments, that are viable ways which optimize the way of using and occupying the land, making it even more relevant on social role and not losing the collective aspect. We have got on functionalization of law study by the Law Functionalist Theory, through thinkers like Norberto Bobbio and studies of the doctrine. Even though, we analyzed possible causes of emergence of these new modalities of use and occupation of the land, observing the principal characteristics of this models of housing inside the walls, also it is discussed the relevance in small cities, doing a case study of a closed allotment in Inhumas city, Goiás state, collecting data at Inhumas Property Registration and analyzing data of geographic and statistical information of Brazil institution. For this study, it was done a research considering the current legislation, comparing with the doctrine positioning about this theme, emphasizing legal arguments that substantiate the institution of closed allotment to contribute to social welfare and property social function.

Keywords: Social function, allotment, urbanization.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
1 PARCELAMENTO DO SOLO	13
1.1 REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL.....	13
1.2 NOÇÕES GERAIS.....	14
1.3 A LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA O PLANEJAMENTO URBANO.....	15
1.3.1 Loteamento.....	17
1.3.2 Desmembramento.....	20
1.4 INSTITUTOS AFINS DE APROVEITAMENTO DO SOLO.....	21
1.4.1 Condomínio geral/ordinário.....	22
1.4.2 Condomínio edifício.....	22
1.4.3 Condomínio deitado.....	24
1.4.4 Condomínio de lotes.....	24
1.4.5 Loteamento fechado.....	25
2 FUNCIONALIZAÇÃO DO DIREITO	29
2.1 MARCO INICIAL DA FUNÇÃO PROMOCIONAL DO DIREITO.....	29
2.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO DIREITO URBANÍSTICO.....	31
2.3 OS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA PARA À PROMOÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	33
2.4 SEGURANÇA PRIVADA: UMA ABORDAGEM ACERCA DA POSSÍVEL COLISÃO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS.....	35
2.5 ANÁLISE DO FATO SOCIAL JUSTIFICA O FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS	37
3 ESTUDO DE CASO: FECHAMENTO DE LOTEAMENTOSNA CIDADE DE INHUMAS/GO	40
3.1 NECESSIDADE/VIABILIDADE DO FECHAMENTO DE LOTES.....	40
3.2 INHUMAS/GO, CONSIDERAÇÕES DO ASPECTO URBANO E A MOTIVAÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO.....	41
3.2.1 Residencial Porto Seguro.....	44
3.3 INSTRUMENTOS DE REGULAMENTAÇÃO: PROCEDIMENTO REGISTRAL.....	46
3.4 CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA OCUPAÇÃO DO SOLO: SOLUÇÕES PRÁTICAS NO LOTEAMENTO FECHADO.....	48
CONSIDERAÇÕES FINAIS	50
REFERÊNCIAS	52

INTRODUÇÃO

A migração do espaço rural para os grandes centros urbanos foi uma das razões que deram causa aos problemas de urbanização de muitas cidades brasileiras, estimulando a busca por melhores comodidades de moradia, segurança e privacidade. A conseqüente expansão urbana não beneficiou todos os habitantes de maneira igualitária, acarretando diversos contrastes entre condições profundamente diferentes, convivendo e entrando em conflito no interior da mesma cidade. A procura por um modelo de moradia que atendesse aos novos anseios sociais justifica os grandes investimentos no ramo imobiliário, resultando em novos modelos de moradias que contam com acesso controlado e espaço privativo.

Ao se fechar um loteamento este precede de aprovação do projeto nos moldes da Lei de parcelamento do solo - Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979) e plano diretor da municipalidade, havendo ou não lei específica que regulamenta o tema. Nota-se a semelhança do loteamento convencional¹ e o loteamento fechado², que na essência este último consiste em um loteamento comum, com adicional evidenciada no cercamento total de seu perímetro.

Para esse estudo foi definida a problemática a ser verificada: o loteamento fechado exerce função social? A pesquisa foi realizada através de um estudo bibliográfico, com o intuito de demonstrar a posição de diversos autores sobre o tema objetivando demonstrar se há mecanismos apropriados para fazer com que esse princípio seja cumprido e de que forma tem ocorrido.

No primeiro capítulo é explanado acerca do parcelamento do solo com base na Lei de parcelamento do solo urbano, partindo de uma série de requisitos urbanísticos mínimos para o loteamento e o desmembramento, trazendo as exigências e competências que atendem as peculiaridades dos estados e municípios. Neste primeiro momento, foi elencado acerca dos institutos dele ramificado, apontando as características de forma isolada de cada um deles, para uma melhor compreensão do tema proposto.

¹Loteamento é a divisão das quadras em lotes com frente para logradouro público. Silva (2008, p. 332)

² Loteamento fechado constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Silva (2008, p. 350)

Discorreremos, ainda, o embate na doutrina no que diz respeito a legalidade de institutos não regulamentados pelo ordenamento e as peculiaridades trazidas pela Lei n. 13.465 (BRASIL, 2017) – Regularização Fundiária Urbana.

Já no segundo capítulo adentramos na funcionalização do direito, tendo como objeto os institutos do parcelamento do solo, analisando a luz dos princípios da função social da propriedade e da gestão das cidades, com objetivo de compreender a dinâmica e suas consequências na instituição da política urbana municipal, associada as diretrizes gerais de formação das cidades. Não se pretende esgotar aqui o assunto, ao tempo que o mesmo envolve muitas áreas do conhecimento, temos como objetivo analisar a função social com base no direito à propriedade.

Partindo do ponto de vista do aumento da segurança privada analisamos a justificativa do fechamento do perímetro urbano, adentrando as diretrizes fixadas no ordenamento quando se trata da privatização dos bens públicos. A partir de uma abordagem crítica acerca da possibilidade de colisão de direitos fundamentais, trazemos uma análise do fato social e a constante busca do direito para se adaptar as mudanças da sociedade em geral, sob o pilar da função social da cidade caminhando junto com o direito à propriedade.

No terceiro e último capítulo teve como ponto central fazer um estudo de caso de loteamento de acesso controlado no município de Inhumas/GO, trazendo possíveis justificativas do fechamento de lotes e as exigências registrais para a formalização. Trazendo a função social contida nesse instituto de grande valia para a expansão urbana e bem-estar social da população.

Para tanto, o nosso estudo é pautado nos institutos de direito urbanístico e legislação infraconstitucional da matéria proposta que assumem um importante papel na lacuna legislativa no que se refere ao fechamento de lotes. Bem como, abarcamos os princípios fundamentais expresso na Constituição da República Federativa do Brasil para assim justificar o fato social que contemplaria o fechamento de loteamentos.

1 PARCELAMENTO DO SOLO

O parcelamento do solo é um dos principais instrumentos utilizados para o planejamento urbano, indispensável para o seu crescimento ordenado. A atividade de parcelamento do solo urbano poderá ser feita mediante loteamento e desmembramento, conforme preconiza o artigo 2.º da Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979).

No que se refere a área a ser parcelada como zona rural a legislação municipal define a partir do cumprimento de uma série de requisitos. Leciona Silva (2008) que tal parcelamento fora do perímetro urbano, destinado à expansão residencial e comercial dependerá de prévia aprovação do projeto junto ao INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Para o presente estudo, este primeiro capítulo tem o objetivo de aprofundar na temática acima, abordando os institutos do parcelamento do solo, amparado na legislação vigente.

1.1 REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO NO BRASIL

No Brasil o processo de urbanização³contribuiu com a crescente desigualdade dos grupos sociais menos favorecidos economicamente, que cada vez mais ficam excluídos dos benefícios e oportunidades oferecidos pela concentração econômica e populacional nos grandes centros urbanos.

No que tange aos aspectos históricos da organização do espaço urbano, tal preocupação não é recente. As primeiras normas que passaram a regular o parcelamento do solo surgem em decorrência dos problemas advindos do crescimento populacional nas cidades. O fenômeno da urbanização tem inúmeros reflexos na vida em sociedade e é nesse contexto que surgem preocupações com as consequências do crescimento desordenado das cidades, havendo necessidade de legislar sobre os interesses privado se às necessidades da coletividade nos centros urbanos.

Com a necessidade de uma legislação que rege sobre a expansão urbana no ano de 1967, conforme leciona Fazano (2014) Hely Lopes Meirelles apresentou projetos sobre loteamentos de que resultaram o Decreto-lei 271/67, tratando

³ Urbanização é um fenômeno espontâneo de crescimento das aglomerações urbanas em relação com a população rural, conforme Silva (2008, p. 324).

especificamente do parcelamento de solo urbano já que o parcelamento de solo rural era discutido pelo estatuto da terra.

Ainda segundo Fazano (2014) o senador Lehman no ano de 1977 apresentou um projeto de lei tratando do tema do qual culminou na edição da Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979). Passando a atividade do parcelamento do solo regulada em todo território nacional pelo referido dispositivo legal, exercendo importante papel na expansão das cidades brasileiras.

1.2 NOÇÕES GERAIS

Antes de adentrar especificamente na discussão sobre a Lei de parcelamento do solo, necessário se faz fazer algumas abordagens para uma melhor compreensão da dinâmica do estudo proposto. Pelo aspecto legal, adentramos na ocupação urbana, com o regramento do legislador, que definiu solo urbano propriamente dito no artigo 1.º, § 3.º, Decreto-Lei 271/67, (BRASIL, 1967), vejamos:

Considera-se zona urbana para os fins deste Decreto-Lei, a da edificação contínua das povoações, as partes adjacentes e as áreas que, a critério dos municípios, possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas dentro dos seguintes dez anos.

Podendo definir solo urbanizável, o trecho do solo urbano no qual o poder público exige a execução de obras de infraestrutura, seguindo a correta legislação ao criar condições mínimas favoráveis à ocupação urbana. Para o desenvolvimento organizado da cidade, destaca-se a importância da obediência à legislação que rege o parcelamento do solo, atinente a implementação de uma série de normas a serem seguidas para o seu devido crescimento e manutenção da qualidade de vida, bem como para o equilíbrio do meio ambiente. Sarmiento Filho (2008) leciona que a Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979) impõe o cumprimento de requisitos urbanísticos mínimos para sua aprovação, além de estabelecer normas protetivas para os adquirentes dos lotes.

Salienta-se, ainda Sarmiento Filho (2008) sua relevância para evitar um crescimento desigual, vez que os requisitos para lotear são os mesmo em todas as regiões do país, evitando os loteamentos desordenados que constituem prática costumeiras nos municípios brasileiros. Cumpre ressaltar que, conforme afirma Silva (2008), o parcelamento urbanístico do solo executa-se por vários tipos de operações

que consistem na execução de planos de arruamento, planos de loteamento, em desmembramentos, e desdobro de lotes ou, ainda, em reparcelamento os quais serão tratados no decorrer do nosso estudo.

A atividade urbanística para fins de parcelamento do solo é uma função do poder público, cabendo ao município estabelecer as diretrizes. Nos ensinamentos de Silva (2008) o parcelamento urbanístico do solo é o processo de urbanificação⁴ de uma gleba, mediante sua divisão ou redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas.

O urbanismo constitui-se em um dos mais poderosos instrumentos de transformação das cidades, por esta razão surge grande preocupação de se encontrar soluções para o problema do crescimento intenso da municipalidade, devendo, portanto, definir a competência do ponto de vista urbanístico.

1.3 A LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA O PLANEJAMENTO URBANO

A Lei de parcelamento do solo urbano regula padrões urbanísticos mínimos para implantação de loteamento para fins urbanos. Assim definido no artigo 1.º da Lei de parcelamento *in verbis*: “o parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei” (BRASIL, 1979). Para tanto, a referida Lei prevê os requisitos necessários para o desenvolvimento e aprovação dos projetos de loteamento e desmembramento, juntamente com a legislação complementar vigente.

O parcelamento do solo tem por objetivo principal organizar espaço urbano destinado a habitação. Para Silva (2008), o parcelamento urbanístico do solo é o processo de urbanificação de uma gleba, com o escopo de destinar suas parcelas a serviço das funções elementares urbanísticas. Desta maneira, a partir das regras e critérios da legislação de parcelamento do solo urbano, as cidades brasileiras se expandem de forma regular e legal.

Ainda nos dizeres de Silva (2008), o parcelamento poderá verificar-se na zona urbana como na zona rural. Segundo o autor, Silva (2008, p. 331):

⁴A urbanificação é uma forma importante de ordenação urbanística do solo, porquanto, diferentemente da urbanização (fenômeno espontâneo) ela constitui um meio de aplicar os princípios do urbanismo, a fim de propiciar o desenvolvimento urbano equilibrado, por meio do beneficiamento do solo bruto ou do rebeneficiamento de solo já urbanificado, carente de renovação, conforme Silva (2008, p. 324).

O parcelamento fora do perímetro urbano, destinado à expansão residencial e comercial, à implantação de indústrias, à formação de núcleos urbanos ou à formação de sítios de recreio, além da necessidade de obediência às condições gerais de urbanificação estabelecidas pela Prefeitura Municipal em que estiver localizado o imóvel rural, dependerá, ainda, de prévia aprovação do respectivo projeto pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária). Para ser aprovado, o projeto deverá referir-se a área que : I – por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, conforme o art. 3.º, caput, da lei 6.766/1979, com a redação dada pela Lei 9.785/1999; II – seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária; III – comprovadamente, tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento agrícola; comprovação que será feita pelo proprietário ou pela Municipalidade em circunstanciado laudo, assim por técnico habilitado, cabendo ao INCRA a constatação de sua veracidade.

Inicialmente, os parcelamentos em área rurais eram regidos fundamentalmente pela IN. – Instrução Normativa 17-Bdo INCRA. Todavia, conforme se extrai da nota técnica DFC n. 02/2016⁵, a IN. 17-B/80 não sobreviveu ao processo de revisão normativo.

Com a premissa de pacificar entendimentos sobre questões ainda não regulamentadas em norma explícita, no ano de 2015 a IN. 82, estabelece as diretrizes básicas para as ações de obtenção de imóveis rurais para fins de assentamento de trabalhadores rurais. Vejamos alguns pontos relevantes das inovações trazidas pela IN. n. 82 (BRASIL, 2015) conforme se extrai da nota técnica DFC n. 02/2016:

- a) todo parcelamento para fins urbanos deve ocorrer nas áreas adequadamente delimitadas pelo zoneamento municipal, quais sejam: zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social.
- b) a participação do INCRA no processo de parcelamento urbano está restrita à execução das atualizações cadastrais pertinentes (cancelamento de cadastro ou atualização de área remanescente), conforme a extensão do empreendimento a ser realizado em relação à área total do imóvel;
- c) a IN 82/2015 emprega a terminologia "perímetro urbano" como gênero que engloba todas as zonas destinadas a fins urbanos, independentemente das denominações empregadas na legislação municipal; NOTA TÉCNICA DFC N. 02/2016 - PARCELAMENTO DO SOLO;
- d) fica expresso que a manifestação do INCRA não implica reconhecimento da regularidade da situação do imóvel, no que se refere aos aspectos ambientais e urbanísticos, que deverão ser analisados pelos órgãos e entidades competentes, nos termos da legislação de regência. Há aqui um duplo aspecto a ser considerado:

⁵ Instituto Nacional de Colonização e Reforma - INCRA Superintendência Regional de Minas - SR06 Divisão de Ordenamento da Estrutura. Disponível em: <https://www.corimg.org/files/palestra/Rosario-Parcelamento-do-solo.pdf>.

e.1) não cabe ao INCRA atestar a regularidade de empreendimentos voltados à urbanização ou aprová-los, sendo totalmente descabida a utilização de manifestação desta autarquia como prova de regularidade, em especial nos casos de formação de sítios de recreio, industrialização ou formação de núcleos urbanos, previstos no Decreto 59.428/66;

e.2) é dever do poder público municipal promover efetivo ordenamento territorial (levando em consideração o todo e não apenas partes isoladas do município), bem como atuar no sentido de coibir a exploração predatória do parcelamento do solo no exclusivo interesse privado, em detrimento das diretrizes de desenvolvimento urbano fixadas na legislação federal, estadual e municipal.

Vale ressaltar que, além da aprovação pelo INCRA, conforme acima explanado, afirma Silva (2008) a necessidade de obediência às condições gerais de urbanificação estabelecidas pelo município em que estiver localizado o imóvel rural subsequente.

No que concerne ao parcelamento do solo urbano, Kern (2019) afirma que este transforma o terreno originário em diversas unidades, os lotes, efetiva-se, ordinariamente, das seguintes formas: o loteamento e o desmembramento. E, com o advento da Lei do parcelamento do solo, estabeleceu-se uma série de requisitos urbanísticos mínimos para o loteamento e o desmembramento, estabelecendo exigências que atendessem as peculiaridades dos estados e municípios.

Passemos ao estudo dos institutos de parcelamento supracitados, de forma isolada, para uma adequada compreensão das características e efeitos de cada qual delas sobre o parcelamento. Bem como a importância de sua diferenciação para o prosseguimento do nosso estudo. Partindo da análise da legislação que respalda e as alterações trazidas pelos dispositivos legais.

1.3.1 Loteamento

O instituto do loteamento está disposto no §1.º, do artigo 2.º, da Lei n. 6.766 (BRASIL,1979) caracterizando-se de acordo com o INCRA e a municipalidade por ser um meio de urbanização com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Silva (2008) leciona que o referido instituto é a divisão das quadras em lotes com frente para logradouro público. E somente ocorre a efetivação por procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, o qual trataremos detalhadamente neste tópico.

Podemos completar que este é um tipo de parcelamento do solo que se configura pela divisão de quadra para a formação de unidades edificáveis com frente para via oficial de circulação de veículos. Destacando, também, uma importante modalidade do parcelamento do solo, o arruamento, que conforme Silva (2008) é conexo ao loteamento, caracterizando-se pela divisão do solo mediante a abertura de vias de circulação e a formação de quadras entre elas. Sendo planos diversos, ainda que integrantes de um processo unitário de urbanização de gleba.

O ato de lotear, é geralmente executada por particulares, mas também são medidas de interesse coletivo. Nos dizeres de Silva (2008) não podem efetuar-se senão sob a vigilância do poder público, que sobre elas estatui, através de normas imperativas, com o objetivo de harmonizá-los com o plano diretor do município, para o correto desenvolvimento urbano.

Conforme acima explanado, a finalidade básica de lotear está relacionada a produção de menores terras, atendendo a diversos usos que compõem a vida urbana. A esse respeito Kern (2019) afirma que o loteamento como modalidade de parcelamento do solo enseja diversas transformações no imóvel loteado, gerando a criação de lotes, vias públicas, praças, áreas verdes, áreas de lazer, áreas destinadas a equipamento urbano e comunitários.

Para a implantação do loteamento, este requer uma série de trabalhos técnicos, de acordo com as diretrizes e a legislação municipal e estadual sobre o tema, conforme explana Kern (2019), a obediência a esses requisitos representarão todas essas transformações e possibilitarão ao registrador de imóveis abrir as matrículas⁶ dos lotes e das áreas públicas.

Conforme se vê no artigo 6.º da Lei em comento o parcelamento do solo, na modalidade loteamento, só será iniciado após o cumprimento de um rigoroso processo administrativo, que precede de solicitar ao município, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

⁶A matrícula é o ato que define individualmente o imóvel, sua detalhada descrição e localização geográfica. A matrícula funciona como uma espécie de histórico do imóvel onde são descritas todas as transações relativas ao imóvel, alienações, doações, hipotecas, formal de partilha, penhora, etc. Na matrícula, são efetuados os atos de registro e averbação referentes ao imóvel. Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/informacoes/perguntas-mais-frequentes/extrajudicial/registro-de-imoveis>

O referido procedimento obedece o disposto nos artigos 4.º a 9.º, e 12 a 17 da Lei de parcelamento do solo, sendo imprescindível o cumprimento de requisitos e documentos obrigatórios, conforme Kern (2019) corresponderão ao memorial descritivo, que é o documento narrativo que contém as descrições dos lotes e de todas as áreas constantes do loteamento, e aos mapas/plantas do loteamento, que deverá ser elaborado por profissional técnico.

Feito o requerimento do interessado, o município definirá as diretrizes para a ocupação do solo, conforme previsto no *caput* do dispositivo supracitado e do artigo 7.º da Lei do parcelamento do solo, (BRASIL, 1979) *in verbis*: “a prefeitura municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal”.

Após a aprovação pela municipalidade, afirma Kern (2019) que esses trabalhos técnicos, que expedirá o ato administrativo de aprovação do loteamento, o qual deverá ser apresentado ao Registro de Imóveis. Cumpre ressaltar que o Estado deverá participar previamente da aprovação, nos casos das hipóteses previstas pelo artigo 13 da Lei do parcelamento do solo (BRASIL, 1979), vejamos:

Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Silva (2008) leciona que a legislação sobre parcelamento do solo nos municípios se dá em duas fases no processo de loteamento, correspondendo a primeira ao plano de arruamento e só após sua execução e aceitação passará a segunda fase, ou seja, o plano de loteamento. Podendo também ser apresentado os planos em conjunto para a consequente aprovação e expedição do alvará para inscrição do loteamento e após para execução dos planos.

No que concerne à natureza do loteamento, não necessariamente tem que ser aberto, não sendo o caso, no ato da aprovação municipal, Kern (2019) afirma que constará se o loteamento está submetido ao regime de loteamento de acesso

controlado, ou seja, o ato administrativo já conterá a autorização para o fechamento, regulamentando eventuais condições e os requisitos urbanísticos para tanto. Nada impedindo que inicialmente o loteamento seja aberto e posteriormente ocorra o fechamento.

1.3.2 Desmembramento

O desmembramento constitui a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, segundo se depreende da leitura artigo 2.º, § 2.º da Lei de parcelamento do solo (BRASIL, 1979).

A referida espécie do gênero do parcelamento do solo compreende a subdivisão da gleba em lotes para edificação, aproveitando o sistema viário oficial da cidade. Isto é, não há a abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou a modificação das vias já existentes. Diferencia-se do loteamento, conforme explana Silva (2008, p. 332):

O loteamento e o desmembramento – anota Hely Lopes Meireles – constituem modalidades de parcelamento do solo, mas apresentam características diversas: 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 a alienação dos lotes aos interessados; o desmembramento é apenas repartição da gleba, sem atos de urbanização, e tanto pode ocorrer pela vontade do proprietário (venda, doação etc.) como por imposição judicial (arrematação, partilha etc.), em ambos os casos sem qualquer transferência de área ao domínio do município.

De acordo com o artigo 10 da Lei do parcelamento do solo (BRASIL, 1979), o interessado no desmembramento providenciará a obtenção da autorização do projeto pelo município ou pelo Distrito Federal, mediante requerimento, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo as exigências do referido diploma legal.

Cumpra esclarecer que tanto no loteamento quanto no desmembramento o parcelador não pode vender os lotes antes do devido registro no ofício de registro de imóveis competente. Ensina Silva (2008) que o regime jurídico é o mesmo do plano

de loteamento quanto as dimensões mínimas dos lotes, recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

1.4 INSTITUTOS AFINS DE APROVEITAMENTO DO SOLO

A Lei 6.766 (BRASIL, 1979) não regulamentou sobre outras formas de aproveitamento do solo, tais como os condomínios de fato e loteamento fechado, cujas modalidades emanam do desenvolvimento socioeconômico dos centros urbanos.

Os referidos institutos, conforme conceitua Sarmiento Filho (2008), trata do fechamento de vias públicas para isolar um determinado núcleo de casas, impedindo que a população possa circular nesses espaços, sob o argumento de que isso é fundamental para garantir a segurança dos seus moradores. Em complemento, Fazano (2014) afirma se tratar de uma propriedade do tipo especial, horizontal, com o uso de espaços público, privativo e condominial.

Surge, então, questionamentos entre doutrinadores principalmente acerca da legalidade dos loteamentos fechados. Ao tempo que pressupõe o parcelamento do solo a conseqüente criação de vias e logradouros públicos, nos termos do artigo 2.º da Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979), integrados à rede pública urbana, portanto, não se adaptando com a ideia de fechamento do perímetro e o controle de acesso de não moradores.

Sendo indispensável, de acordo com o posicionamento majoritário, estabelecer uma legislação que inclua tais institutos para regulamentação, não podendo ficar adstrita as regras do condomínio horizontal ou edifício. A esse respeito discorre Sarmiento Filho (2008) que não tem tratamento legislativo autorizando o fechamento de loteamentos, embora existam diversos projetos em andamento no CN – Congresso Nacional visando a sua regulamentação.

Com o advento da Lei n. 13.465 (BRASIL, 2017) – Regularização Fundiária Urbana, altera a redação da Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979) que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, incluindo o § 7.º no artigo 2.º, autorizando que o loteamento seja constituído sob a forma condomínio como uma unidade imobiliária, e considerando o lote como unidade imobiliária, que é a forma tradicional de lote até hoje conhecida.

Analisaremos adiante alguns institutos de condomínio em espécie, regulado pelo CC – Código Civil (BRASIL, 2002), bem como fazendo um adendo na lei de condomínio e o impacto da regulamentação trazida pela Lei 13.465 (BRASIL, 2017).

1.4.1 Condomínio geral/ordinário

O CC (BRASIL, 2002) regulamenta o condomínio geral - tradicional ou comum, que segundo Gonçalves (2008) pode ser voluntário, regulado pelo artigo 1.314 e seguintes e necessário, regulado pelo artigo 1.327 e seguintes e o condomínio edilício ou em edificações (artigo 1.331 e seguintes).

Mister se faz a distinção de condomínio voluntário e necessário, que nos dizeres de Gonçalves (2008), o condomínio necessário ou legal é imposto pela lei, como no caso de paredes, cercas, muros e valas, que se regula pelo disposto nos artigos 1.297 e 1.298, e 1.304 a 1.307, CC (BRASIL, 2002).

De acordo com a lição de Gonçalves (2008), a cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta, atribui-se, por outro lado, a exclusividade jurídica ao conjunto de coproprietários, em relação a qualquer pessoa estranha. As frações ideais são importantes para delimitar os direitos, as responsabilidades e o votos nas deliberações.

Corroborando com a explanação acima, afirma Farias e Rosenvald (2012) que o condomínio necessário, também é conhecido como condomínio forçado, estabelecido por lei relativamente a certos bens, cuja divisão deve permanentemente ser mantida, sendo a coisa insuscetível de divisão.

No que se refere ao condomínio convencional ou voluntário, conforme explana Gonçalves (2008), origina da vontade dos condôminos, ou seja, quando duas ou mais pessoas adquirem o mesmo bem. Também, no convencional Farias e Rosenvald (2012) afirma que é instituto transitório, sendo passível de divisão ou de extinção. Podendo-se afirmar que o condomínio necessário decorre de imposição de ordem jurídica enquanto que o condomínio voluntário é de forma eventual.

1.4.2 Condomínio edilício

No condomínio edilício, também chamado por condomínio horizontal ou por plano horizontal por planos horizontais conforme definição de Kern (2019) se conjuga a propriedade exclusiva, que é exercida sobre a unidade autônoma, com a propriedade comum sobre o solo e as partes comuns da edificação.

Gonçalves (2008), conceitua o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Conforme o autor trata-se de unidade privativa, nesta espécie o condômino será titular de uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Com previsão no artigo 1.331 § 3.º, do Código Civil a extensão da fração ideal dependerá do disposto no ato de instituição do condomínio, usualmente o comum.

Corroborando acerca desse instituto, nas palavras de Farias e Rosenvald (2012), há uma unidade horizontalmente fracionada, sendo tratado pelo Código Civil em seu artigo 1331, *in verbis*: “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”. Assim, há um direito de propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma.

Afirma Gonçalves (2008) que o primeiro diploma a tratar do condomínio edilício ou em edificações foi o Decreto-Lei n. 5.481 (BRASIL, 1928) revogado, que regulou a matéria, e, posteriormente o assunto passou a ser regido pela Lei n. 4.591 - Lei de Condomínios (BRASIL, 1964) e, apesar de expressa remissão à lei especial, que continua em vigor, afirma Farias e Rosenvald (2012) que o condomínio em edificações é enfrentado pelo CC (BRASIL, 2002), nos artigos 1.331 a 1.358, sob o título de condomínio edilício.

Nessa premissa, Farias e Rosenvald (2012) ensina que no condomínio edilício, os condôminos consideram-se, ao mesmo tempo, titulares exclusivos das unidades autônomas e cotitulares das partes comuns. Ainda, nas palavras de Farias e Rosenvald (2012, p. 706):

Apesar do legislador ter imposto a inalienabilidade e a indivisão das partes comuns como norma de ordem pública, não há qualquer impedimento a utilização da área comum por apenas um dos condôminos desde que autorizado a tanto, assumas as despesas de manutenção, o que ocorre de forma frequente em coberturas de prédios.

Sobre o solo e as partes comuns há uma copropriedade, que kern (2019) preconiza que são utilizados em comum pelos condôminos, sem a possibilidade de

alienar ou gravar separadamente. Em vista do exposto, a propriedade horizontal é um novo direito real, assim leciona Farias e Rosenvald (2012, p. 705):

De fato, o condomínio edilício é um direito real que advém da combinação de outros dois direitos reais: a propriedade individual sobre as unidades autônomas (salas, lojas, apartamentos) e a copropriedade sobre as partes comuns (terrenos, telhado, corredores, fachada). Isto é, há uma verdadeira fusão entre propriedade particular e a propriedade comum, sendo impossível separar juridicamente este complexo incindível. A fusão da unidade autônoma com as partes comuns provoca a constituição de uma série de regras que englobam aspectos da propriedade individual e do condomínio ordinário, conforme acentua o caput do art. 1.331 do Código Civil.

Nesta espécie o condômino será titular de uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Conforme disciplina o artigo 1.331 § 3.º, do CC (BRASIL, 2002) a extensão da fração ideal dependerá do disposto no ato de instituição do condomínio, usualmente o comum. A respeito dessa espécie de condomínio, Fazano (2014) afirma que tal espécie merece regulamentação especial e deve ser tratado como uma propriedade horizontal, elevando-se à categoria de direito real.

1.4.3 Condomínio deitado

O condomínio de casas térreas ou assobradadas, ou popularmente conhecido como condomínio deitado, cada proprietário é dono de uma parte privativa e mais uma fração das áreas comuns, conforme extrai-se do conceito de Farias e Rosenvald (2012) vincula-se o terreno a um plano de construção e não, simplesmente a lotes de terreno, como na Lei de parcelamento.

A Lei n. 4.591 (BRASIL,1964),oferece uma resposta privada para os condomínios deitados, o referido diploma legal, defende sua constituição, no artigo 8.º, alínea a (BRASIL,1964):

[...] em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.

No sistema condominial da Lei 4.591 (BRASIL,1964) conforme lição de Kern (2019) é necessário que o incorporador projete as construções que serão erigidas e mesmo que ele não as construa diretamente, o projeto não pode ser alterado.

1.4.4 Condomínio de lotes

Importante novidade incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 13.465 (BRASIL,2017) foi o condomínio de lotes, com a inclusão do § 7.º no artigo 2.º da Lei n. 6.766, “*in verbis*”: “o lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.” (BRASIL, 1979).

Paralelamente aos institutos acima citados, explana Kern (2019) que este foi alvo de intensa controvérsia até a edição da Lei n. 13.465 (BRASIL, 2017). Diferindo do condomínio de casas ao tempo que no condomínio de lotes o adquirente é livre para construir como melhor lhe aprouver desde que respeitadas eventuais restrições, as posturas municipais e a legislação urbanística.

Ainda segundo Kern (2019) o condomínio de lotes consiste em uma modalidade de condomínio edilício fechado em que lotes constituem as unidades autônomas, e as vias públicas, praças e outros espaços livres constituem propriedade comum dos condôminos. Nesta modalidade diferentemente do que ocorre no condomínio deitado, o condomínio tem plena liberdade para construir sem necessidade de observar projeto de construção.

Diante da regulamentação trazida pela Lei 13.465 (BRASIL, 2017) foi inserido o artigo 1358-A no CC, trazendo previsão e diretrizes para este instituto, vejamos, “*in verbis*”, (BRASIL, 2002):

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Introduzido por meio da Seção IV do Capítulo relativo ao condomínio edilício, o condomínio de lotes rege-se, basicamente pelo mesmo regime jurídico. Segundo kern (2019) os condomínios de lotes são em essência, condomínios edilícios, visto que conjugam a propriedade exclusiva com a propriedade comum. Podendo ser diferido na vinculação das frações ideais às construções e na consequente e

inconveniente necessidade de se alterar a especificação condominial, caso haja modificação nas construções.

1.4.5 Loteamento fechado

Fruto da expansão imobiliária o crescimento populacional nos centros urbanos trouxe a necessidade de novas formas de moradia, portanto é embarcado o instituto do loteamento fechado no ramo imobiliário. A seu turno, Farias e Rosenvald (2012) leciona que em princípio, opera como um loteamento qualquer, mas após o seu registro, o município autoriza o fechamento das vias de comunicação, concedendo o direito real de uso, ou seja, por concessão, permissão ou concessão do direito real de uso.

Corroborando com esse entendimento Kern (2019) afirma que o loteamento pode ser aprovado e concebido como loteamento fechado caso em que, no próprio ato municipal de aprovação, ou em ato concomitante se preverá a possibilidade de seu fechamento, conforme já abordado nesse estudo.

Em razão do alto grau de violência nas cidades e a sensação de insegurança, a classe média prestigia esses loteamentos. Farias e Rosenvald (2012), leciona que em decorrência do citado loteamento fechado a municipalidade é beneficiada por se desvincular do ônus da segurança pública, coleta de lixo, fornecimento de iluminação e manutenção das vias.

Ainda, nas palavras de Farias e Rosenvald (2012) nesse instituto os moradores cercam a área, executam os serviços de limpeza, conservação e segurança, controlam o acesso de estranhos e pagam eles próprios os custos desses serviços.

Não se trata de um condomínio porque os lotes são unidades imobiliárias independentes, que não estão associados a frações ideais da gleba original ou a equipamentos de uso comum dos condôminos. Nas palavras de kern (2019) com a edição da Lei 13.464 (BRASIL, 2017) os loteamentos fechados foram regulamentados sob a nomenclatura de "loteamento de acesso controlado". O artigo 78 da referida lei inclui o § 8.º ao artigo 2.º da Lei n. 6.799 (BRASIL, 1979) "*in verbis*":

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o

impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Com relação ao direito de superfície, nos casos dos loteamentos fechados, segundo Fazano (2014), a natureza jurídica dos chamados núcleos residências não é somente condominial, mas de propriedade individual, condominial e de superfície. O referido instituto, encontra previsão no artigo 1.369 do CC, *in verbis*: “o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis”. (Brasil, 2002)

Parte da doutrina afirma que o fechamento de loteamentos não consiste em modalidade de parcelamento do solo, tratando-se de uma forma especial de aproveitamento condominial. Conforme afirma Sarmiento Filho (2008) a legislação federal não contempla essa modalidade de parcelamento do solo urbano, contudo tem tornado cada vez mais presente na realidade dos centros urbanos. Em contrapartida, leciona Kern (2019) que o loteamento fechado é um loteamento, portanto uma forma de parcelamento do solo em que há abertura, modificação e prolongamento de logradouros públicos, com um *plus*: sendo controlado o acesso.

A disseminação do loteamento fechado nos municípios vem criando sérios problemas jurídico-urbanísticos, a esse respeito Silva (2008) afirma que em virtude da falta de regulamentação satisfatória a seu aspecto urbanístico, juridicamente o referido instituto não existe, pois não há norma legal, tornando-se indispensável estabelecer uma legislação que inclua tais “loteamentos fechados”.

Corroborando tal entendimento, Sarmiento Filho (2008) afirma que uma das linhas justificadoras do loteamento fechado defendida por alguns doutrinadores, sustenta que o artigo 8.º da Lei 4.591 (BRASIL, 1964) que dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, daria suporte a este padrão urbanístico.

Portanto, o loteamento fechado cercado e controlado por portaria, com o objetivo de restringir o acesso anônimo, embora suas ruas e logradouros integrem o patrimônio público, é uma realidade social. Nesse espeque, leciona Kern (2019) que a Lei n. 13.465 (BRASIL, 2017) não regulamentou como deve se dar o “ato do poder público municipal” que autoriza o fechamento do loteamento, ficando a cargo às leis municipais que regulamentam o tema. Porém este fechamento não pode ser

absoluto, na medida que a norma veda o impedimento de acesso com relação a não residentes desde que identificados ou cadastrados.

Os que defendem a legalidade dos loteamentos fechados, justificam que a insegurança rotineira dos centros urbanos seja suprida pela privatização dos bens públicos, a fim de que seja resguardado o direito fundamental a segurança pública, que nas palavras de Sarmiento Filho(2008), a *priori* o fechamento de ruas estaria permitido pelo direito à segurança entabulado no artigo 6.º da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998).

Nesse sentido, Sarmiento Filho (2008) afirma que nesse cenário pessimista, sem qualquer esperança de melhoria, é que surgem ruas e loteamentos fechados, alimentando o caótico da nossa segurança pública. Bem como tal instituto valorizam os espaços urbanos e melhoram a qualidade de vida, garantindo o mínimo de segurança.

Isso posto, Fazano (2014) leciona que o loteamento fechado é um modelo aplicado na atualidade, tanto a doutrina como a jurisprudência, no qual se baseia que a propriedade deve atender sua função social. Elencada pelo inciso XXIII do artigo 182, da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998), a função social da propriedade preconiza o desenvolvimento urbano inspirado numa política marcada pela prioridade das funções sociais da cidade, com a garantia do bem-estar de seus habitantes.

2 FUNCIONALIZAÇÃO DO DIREITO

Percorremos nesse estudo a evolução dos entendimentos acerca das interpretações dos princípios gerais do direito que orientam a compreensão do ordenamento jurídico, que caminham para uma ideia cada vez mais crescente da função das normas no atual ordenamento. Como forma de demonstrar a importância do funcionalismo do direito no nosso contexto social, discorreremos acerca da função social no panorama urbano como instrumento de garantismo do desenvolvimento. Pretendendo-se apresentar um parecer acerca da questão aos direitos fundamentais e até que ponto a segurança, como direito constitucional protegido, pode embasar o fechamento de loteamentos, e como isso tem influenciado na realidade social.

2.1 MARCO INICIAL DA FUNÇÃO PROMOCIONAL DO DIREITO

A história do direito é marcada pelas grandes transformações ocorridas nas últimas décadas, a mudança de ideais políticos teve grande influência no sistema jurídico e na sociedade em geral, que conseqüentemente teve que se adequar às normas do direito às transformações da sociedade contemporânea.

Nas palavras de Bernardes e Ferreira (2018) o constitucionalismo era liberal, marcado pelas limitações do poder e voltadas à garantia das liberdades públicas, posteriormente assumiu o aspecto social, cujas preocupações passaram a incluir a busca de uma sociedade justa e igualitária. Diante disso, extrai-se que em consequência desse fenômeno, o direito sofreu transformações, tendo que se adaptar para garantir e promover esses novos anseios promovidos pelas novas demandas sociais. A partir da nova imagem do ordenamento jurídico como ordenamento com função promocional.

Desta maneira, afirmando tal fato utilizo das palavras de Bobbio (2007) que com o aumento das funções do Estado na passagem do Estado Liberal para o Estado Social, o problema fundamental para uma teoria sociológica do direito é de verificar se não foram aumentadas e mudadas as funções do direito. Portanto assume a garantia dos direitos sociais, a exemplo da garantia de uma efetiva igualdade de oportunidades a todos os seus cidadãos.

Nesse ponto é que se faz importante o surgimento da função promocional do direito com o objetivo de promover o interesse pessoal e promover o desenvolvimento social. Podemos perceber o Estado além de criar normas para regular a sociedade, deve oferecer condições para que elas sejam aplicadas de forma justa e respeitando as particularidades presentes em cada meio social.

Bobbio (2007) compara as tarefas do Estado contemporâneo com as tarefas do Estado Liberal e conclui que, devido a esse acúmulo de atribuições, o Direito passa a ter a função promocional. Em suas palavras, ensina Bobbio (2007, p. 100,101):

Assim, porém, quem observar as tarefas do Estado contemporâneo e as comparar com as tarefas dos Estados de outras épocas, sobretudo a de controlar e dirigir o desenvolvimento econômico, não pode deixar de perceber que o Estado, por meio do direito, desenvolve também uma função de estímulo, de provimento, de provocação da conduta dos indivíduos e dos grupos, que é a antítese exata da função apenas protetora ou apenas repressora (...). Quando o Estado pretende encorajar certas atividades econômicas (e não apenas econômicas), vale-se, com maior frequência, do procedimento do incentivo ou do prêmio, isto é, do procedimento da sanção positiva (...). Trata-se de um fenômeno macroscópico, que não pode passar despercebido: ele caracteriza a produção jurídica dos Estados contemporâneos (...).

Constatada a nova função dos direitos fundamentais, cabe ao Estado, por meio da legislação, adotar técnicas para o fiel cumprimento da função promocional do direito. Através das leis, o dever função do Estado cuidar para que elas tenham efetividade no contexto social e assim possam regular as questões as quais o Estado se propõe a interferir. Portanto a função promocional do direito se mostra importante instrumento para a preservação dos interesses sociais, devendo ter como objetivo sua proteção e promoção.

Para Bobbio (2007) a análise funcional do direito é chamada a estender o seu olhar a problemas que eram completamente desconhecidos para as teorias gerais do direito, orientadas pela análise estrutural do ordenamento jurídico. Portanto, tal contexto objetiva cumprir determinados objetivos sociais, para que o Estado utilize a função promocional do direito, com a finalidade incentivar aqueles particulares que realizam determinadas ações socialmente desejáveis, conforme valores definidos pelo ordenamento jurídico. Com a adequação do direito às demandas sociais de cada tempo, o direito privado passa a ser funcionalizado em prol da pessoa humana.

2.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO DIREITO URBANÍSTICO

Visando a uma política de desenvolvimento e expansão urbana a Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998) dedicou o capítulo II de seu texto normativo à política urbana. Constituinte importante mecanismo para o desenvolvimento voltado à promoção do direito à cidade e em consequência a propriedade foi dotada de função social. Certamente é a função social da cidade e o desenvolvimento sustentável que colaboram a revelar a função social da propriedade.

A definição de propriedade passou a ser ligada ao princípio da função social, conforme preconizado pelo artigo 5.º, incisos XXII e XXIII, *in verbis*: XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá à sua função social (BRASIL, 1998). Portanto, a função social da propriedade está vinculada a uma sociedade digna e igualitária.

A fim de regular a expansão das cidades o artigo 182, § 1.º da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998) garante o plano diretor como instrumento básico, para cidades com mais de vinte mil habitantes juntamente o estatuto da cidade - denominação dada à Lei n. 10.257 (BRASIL, 2001) veio regulamentar a política de desenvolvimento urbano, constituindo importantes ferramentas para a concretização da função promocional da propriedade. Por meios destes, é dada aos municípios a condução do ordenamento urbano em direção a um desenvolvimento e crescimento sustentável.

Para propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade, o direito urbanístico nas palavras de Silva (2008) é produto das transformações sociais que vêm ocorrendo nos últimos tempos, decorrente da nova função do direito e no domínio privado, para ordenar a realidade no interesse da coletividade. Verifica-se, que a propriedade urbana deve ser vista por uma ótica social, e não mais somente privada. Portanto, Farias e Rosenvald (2012) leciona que a ordenação das cidades, com a organização dos espaços habitáveis, propiciando melhores condições para o homem, é o objetivo do direito urbanístico.

Nessa ordem, a Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998) dispõe acerca da política urbana, estabelecendo a função social da cidade e da propriedade, conforme já analisado acima. Bem como, o CC ratificando o texto constitucional, consagrou, no âmbito das relações jurídicas, o princípio da função

social da propriedade, conforme as disposições do artigo 1.228 e seus respectivos parágrafos (BRASIL, 2002).

Para tanto, Silva (2008) afirma que o embasamento legal acima acerca da propriedade urbana é condicionada pelo direito urbanístico a fim de cumprir sua função social específica: realizar as chamadas funções urbanísticas de habitação, condições de trabalho, recreação e circulação humana. Observa-se que a função social da propriedade estabelece a predominância do interesse comum sobre o interesse individual, acerca da análise sobre a função social do mesmo, nas palavras de Farias e Rosenvald (2012, p. 323, 325):

Por meio de instrumentos urbanísticos, o município poderá disciplinar a função social da propriedade, seja pelo plano diretor ou pelas leis orgânicas locais das cidades de porte reduzido. (...) A função social da cidade pode redirecionar os recursos e a riqueza de forma mais justa, combatendo situações de desigualdade econômica e social vivenciadas em nossas cidades, garantindo um desenvolvimento urbano sustentável no qual a proteção aos direitos humanos seja o foco, evitando-se a segregação de comunidades carentes.

Através do instrumento de intervenção do município na política urbana, o plano diretor delimita o crescimento ordenado do município, garantindo o desenvolvimento das funções sociais da cidade. Portanto dentre os objetivos do plano diretor destacamos o planejamento da cidade direcionado para as questões sociais, econômicas e ambientais. Oportuno se faz esclarecer que não há como se falar da função social da propriedade sem adentrar na função social da cidade, ao tempo que o espaço público deve visar sempre à qualidade de vida da coletividade e o atendimento da função social da cidade, mostrando sua importância para o planejamento urbano e para a sustentabilidade urbana.

A propriedade passou a ter seu uso condicionado ao bem-estar social e ambiental, a sustentabilidade é entendida, nesse contexto, como ambiental, urbana, social e econômica. Este espaço é o local onde há o encontro das pessoas, o exercício da cidadania através do reconhecimento das diferenças humanas e do respeito a elas. Ele é importante para o aprimoramento da cidadania e das relações sociais, o que fortalece a identidade pública das pessoas.

Segundo Farias e Rosenvald (2012) a função social da cidade pode redirecionar os recursos e a riqueza de forma mais justa, combatendo situações de desigualdade econômica e social, garantindo um desenvolvimento econômico sustentável. Corroborando com esse entendimento preleciona Silva (2008) que

função social da propriedade repousa sobre: a atividade urbanística constitui uma função pública da administração, que ostenta o poder de determinar a ordenação urbanística das cidades.

Portanto, a função social da propriedade urbana versa sobre o equilíbrio entre o interesse público e o privado, ficando o indivíduo subordinado ao interesse coletivo. Ainda segundo Silva (2008) é em relação a propriedade urbana que a função social tem seu alcance mais intenso de atingir o regime de atribuição do direito e o regime de seu exercício, ficando o direito do proprietário submetido a um pressuposto de fato à qualificação urbanística.

2.3 OS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA PARA À PROMOÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, tem por objetivo ordenar o bem-estar de seus cidadãos nas cidades, e este se dá por meio de diretrizes gerais fixadas em lei. Silva (2008) afirma que o processo de planejamento permanente do município realiza-se pela elaboração, manutenção atualizada e execução de: I – plano diretor; II – plano de governo; III – lei de diretrizes orçamentárias; III – orçamento anual; IV – plano plurianual. O estatuto da cidade acolhe, em essência, esses instrumentos. Neste estudo, pautaremos adendo do plano diretor como instrumento da funcionalização da propriedade.

Encontra-se fundamento do planejamento urbanístico no artigo 30, VIII, da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998), reconhecendo a competência do município para adequado ordenamento territorial. Ainda, nas palavras de Silva (2008, p. 59/60):

Ai se encontram os fundamentos constitucionais do estatuto da cidade, instituído pelo Lei 10.257/2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana, segundo o previsto nos artigos 21, XX, 182e 183 da CF. O Estatuto da Cidade, denominação conferida àquela lei pelo parágrafo único de seu artigo 1º, estabelece as diretrizes gerais da política urbana, que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como o equilíbrio ambiental (Capítulo I) – diretrizes, essas, que serão apresentadas e comentadas nos lugares próximos, ao longo deste volume; o mesmo tratamento será dado aos instrumentos da política urbana e instituições de direito urbanístico de que tratam os Capítulos II, III, IV e V do Estatuto.

Assim sendo o estatuto da cidade surge como marco jurídico a disciplinar a política do planejamento urbano, definindo responsabilidades do poder público e do particular para à efetividade do direito à moradia e à função social da cidade. Nas palavras de Silva (2008) o estatuto da cidade sob a Lei 10.257 (BRASIL, 2001) estabelece diretrizes gerais da política urbana, ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998).

Nele prevê uma série de instrumentos jurídicos com o intuito de efetivar a função social da propriedade. São exemplos desses instrumentos, conforme disposto na Lei 10.257 (BRASIL, 2001) "*in verbis*": o parcelamento ou edificação compulsória, a progressividade no tempo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, a desapropriação para fins de reforma urbana e também o direito de preempção. Tais exemplos possibilitam o planejamento do território urbano de maneira efetiva.

Dentre os pontos essenciais do estatuto da cidade, destaca a viabilização da participação da sociedade na gestão urbana. Para tanto, a Lei n. 10.257 (BRASIL, 2001) instituiu normas que buscam democratizar o processo de gestão da cidade, conforme se extrai do artigo 2.º do referido diploma legal, compondo o conjunto das diretrizes gerais da política urbana (BRASIL, 2001):

Art. 2.º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo (...).

Um dos mais relevantes instrumentos previstos no estatuto é o plano diretor, conforme se vê no artigo 40 da Lei n. 10.257 (BRASIL, 2001) "*in verbis*": o plano

diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Elaborado e implementado de forma efetiva o plano diretor de cada município tem o objetivo de promover os desenvolvimentos urbanos de forma ordenada com menos desigualdades. Segundo Silva (2008) o plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, é plano porque estabelece os objetivos a serem atingidos e diretor porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município.

O artigo 182 §§ 1.º e 2.º da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998) dispõe que o plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Corroborando, leciona Sarmiento Filho (2008) que o plano diretor estabelece os índices urbanísticos e a localização das redes de infraestrutura e dos equipamentos públicos, enquanto as leis regulam abstratamente os próprios institutos, detalhando a legislação federal e estadual. Importante frisar que a legislação urbanística municipal tem como referência o plano diretor, servindo de base para o planejamento urbano na cidade.

O estatuto da cidade prevê que a propriedade urbana assegure o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento de atividades econômicas. Conseqüentemente, podemos afirmar que o cumprimento da função social se dará quando a propriedade atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Portanto, a efetivação da função social da propriedade está diretamente ligada a aplicabilidade dos instrumentos de política urbana previsto no estatuto da cidade e nos planos diretores, a partir de uma gestão democrática que propicie o planejamento urbano, voltado à promoção do direito à cidade.

2.4 SEGURANÇA PRIVADA: UMA ABORDAGEM ACERCA DA POSSÍVEL COLISÃO DE DIREITOS FUNDAMENTAIS

A insegurança dos moradores nos centros urbanos tem gerado grande preocupação no atual modelo de organização social, que carece de efetiva gestão de segurança pública. Nessa linha de entendimento, Sarmiento Filho (2008) afirma que o direito a segurança pública sempre esteve presente na história da

humanidade, caracterizando-se pela entrega de proteção ao povo para garantia da paz e tranquilidade da convivência social, por meio da polícia ou guarda similar. Assim, a sociedade passou a identificar nos muros, nas cancelas e na segurança privada os meios necessários para se prevenir da violência urbana.

Portanto, a insegurança reinante por falta de políticas públicas eficientes é uma justificativa para o fechamento dos lotes, ou seja, conforme já visto os loteamentos em essência são abertos, podendo ser fechados após cumprirem uma série de requisitos. A justificativa para tal, é a melhoria das condições de moradia, a qual passa a alimentar a indústria da segurança privada.

Além da violência urbana, a ocupação desordenada do solo também serve de estímulo para os empreendimentos fechados. A promessa de melhor qualidade de vida aos moradores, a princípio resolveria com o acesso controlado, na medida que afastaria problemas que são comuns em áreas abertas ao público, trazendo conforto e bem-estar na moradia.

Em contrapartida acerca do discorrido, Sarmiento Filho (2008) sustenta o pensamento da colisão de Direitos Fundamentais no fechamento de loteamentos, sob o ponto de vista da exclusão social da população menos favorecida. Tal posicionamento se baseia na ideia de ferir direitos fundamentais tais como de igualdade e livre circulação. Ainda segundo Sarmiento Filho (2008) a segurança pode e deve ser preservada por outros meios menos gravosos e ofensivos aos seguintes direitos constitucionais além do fechamento do perímetro urbano. Portanto, parte da doutrina afirma que o fechamento de ruas promove colisão entre direitos fundamentais.

De um lado encontra-se o direito à segurança pública, de outro, a liberdade de locomoção, a intimidade e a igualdade. Ainda segundo Sarmiento Filho (2008) tais empreendimentos fechados formam guetos ou feudos enclausurados, dificultando a realização dos valores inscritos nos incisos I, III e IV do artigo 3.º da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998), que estimula uma convivência social justa, livre e solidária. Todavia, o direito urbanístico é regido pelo interesse público, ao tempo que o direito se encontra em constante evolução, adaptando a nova realidade social, que anseia por mais qualidade de vida. Vejamos o que preleciona Silva (2008, p. 351):

(...) nossos ditos "loteamentos fechados" oferecem duas vertentes que devem ser tratadas conjuntamente:

- a) De uma parte, deve abarcar a solução dos problemas que tais urbanizações suscitam para as corporações locais quanto ao planejamento dos núcleos, ao controle de sua execução, à manutenção e conservação dos núcleos, ao controle de sua execução, à manutenção e conservação dos serviços, à cessão de espaços, à polícia urbana e administrativa e, em geral, a toda questão econômica e técnica de inserção comunitária e administrativa do novo núcleo dentro do limite municipal com o devido encaixe na vida e organização local.
- b) Ao mesmo tempo deve contemplar a ordenação legal que regule as relações jurídicas privadas que se estabelecem na co-propriedade, administração, uso e conservação dos elementos privativos e dos comuns que integram a urbanização, entre os proprietários e a respeito dos futuros adquirentes das parcelas, edifícios ou partes destes.

Ante a exposição, a intenção dos empreendimentos fechados é atender aos anseios da população em uma moradia que tenha qualidade de vida. Este encontrará amparo de direitos fundamentais no direito ao bem-estar dos habitantes da cidade, expresso no artigo 182, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998) objetivo da política de desenvolvimento urbano e direito à segurança, com amparo no texto constitucional do artigo 5.º, *caput* e do direito à sadia qualidade de vida no artigo 225, *caput*, (BRASIL, 1988).

2.5 ANÁLISE DO FATO SOCIAL JUSTIFICA O FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS

Oportuno indicar que o loteamento fechado, instrumento de estudo do nosso trabalho, é forma de parcelamento do solo urbano, desenvolvido a partir da união de elementos característicos do loteamento e do condomínio. Trazendo ao atual modelo de sociedade maior efetividade aos padrões de moradia. Os loteamentos fechados representam uma situação jurídica explicável, em parte, conforme esposado nesse estudo, pela realidade de insegurança nos centros urbanos, juntamente pela precariedade e má qualidade da manutenção de bens públicos e da prestação de serviços públicos. Tal ideia é corroborada por Sarmiento Filho (2008, p. 25):

O processo de urbanização desordenada das cidades traz algumas consequências negativas de ordem estrutural e social, como a deficiência dos sistemas de transporte, o congestionamento do trânsito de veículos automotores, a proliferação de habitações subnormais, a ocorrência de inundações (causadas, por exemplo, pela impermeabilização do solo e a ocupação de área de várzea), a precariedade do saneamento básico, a "favelização" das áreas públicas invadidas e a violência. Inspirados na má qualidade de vida urbana, gerada pela desenfreada e caótica ocupação do solo nos grandes centros, empresários do ramo imobiliário têm aptado por moradias dotadas de comodidade, luxo e segurança, além do status de se morar bem. Essas são algumas das razões da proliferação de uma

modalidade de parcelamento do solo urbano, os "loteamentos fechados", com características especiais que os diferem dos convencionais.

O processo de concentração urbana, decorrido da transformação populacional, trouxe a necessidade de novas formas de organização das cidades, conforme já esposado nesse trabalho, incumbe ao poder público elaborar instrumentos de política urbana, que visa manter a ordem pública e atender aos interesses comuns de bem-estar dos cidadãos, a sustentabilidade e o equilíbrio entre sociedade e espaço físico das cidades.

Adaptar o direito à realidade, tem sido a justificativa para aqueles que acreditam ser uma alternativa viável os empreendimentos com acesso controlado. Não podendo o referido se opor a atividade urbanística, que visa ordenar os espaços habitáveis. Silva (2008) afirma se tratar de uma atividade dirigida à realização do triplo objetivo de humanização, ordenação e harmonização dos ambientes em que vive o homem. Devendo haver uma convivência harmoniosa entre o fato social e o direito, conforme ensina Sarmiento Filho (2008, p. 45):

O direito é uma ciência social que precisa de cada vez maiores aberturas: necessariamente sensível a qualquer modificação da realidade, entendida na sua mais ampla acepção. Ele tem como ponto de referência o homem na sua evolução psicofísica, "existencial", que se torna história na sua relação com outros homens. A complexidade da vida social implica que a determinação da relevância e do significado da existência deve ser efetuada como existência no âmbito social, ou seja, como "coexistência".

Inevitavelmente o direito vem a reboque do fato social. Diante da carência de uma gestão pública eficiente, a aplicação da política urbana torna-se frágil e falha, embora positivada em vários diplomas infraconstitucionais. No que está diretamente ligado ao *défict* do poder público acerca da segurança, este encontra solução nos ditos empreendimentos de acesso controlado para atender a população que busca bem-estar na moradia.

Muito se tem discutido acerca da legalidade dos loteamentos fechados, nesse sentido afirma Kern (2018) que a Lei n. 13.465 (BRASIL, 2017) inseriu o § 8.º do artigo 2.º da Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979), declarando seu conceito e deixando clara possibilidade de sua instituição. Tal alteração legislativa assegurou a juridicidade dos referidos loteamentos fechados, afastando discussões de carência de legislação.

Observa-se que essa nova forma de ocupar a cidade, evidenciada pela busca de segurança e bem-estar por meio da privatização do espaço público, concedida

pelo poder público, demonstra ser uma solução pouco democrática a alguns olhos, pois vai contra a integração dos habitantes da cidade, além de superficialmente desobrigar o Estado do cumprimento do seu dever para com a população. Em contrapartida, não há que se negar que os loteamentos fechados atendem de maneira satisfatória aqueles que veem como “objeto de desejo”. Com o passar do tempo, esses empreendimentos foram assimilados pela população e parecem já não provocar mais estranhamento a forma como interferem na paisagem urbana.

Uma solução encontrada acerca do fechamento de loteamentos foi a de admitir essa figura em áreas situadas em regiões afastadas da cidade, de forma a não prejudicar a circulação dos cidadãos, conforme ensina Sarmiento Filho (2008) o fechamento somente seria possível em relação a áreas mais afastadas da cidade, que não prejudiquem a ligação entre bairros e comércio. Podendo afirmar a ideia do loteamento fechado como ponto de encontro da realidade social, que caminha para melhoria do plano urbanístico das cidades, sendo, porém, condicionada a não ferir o princípio da legalidade.

3. ESTUDO DE CASO: FECHAMENTO DE LOTEAMENTOS NA CIDADE DE INHUMAS/GO

Neste capítulo iremos adentrar no aspecto urbano da cidade de Inhumas/GO para uma análise da forma de moradia intramuros, como empreendimento na cidade, sem esgotar o tema adentraremos na forma e aspectos relevantes acerca da motivação e legislação vigente. Especialmente no que se refere a viabilidade e motivação de investimento do modelo de moradias de acesso controlado em centros urbanos de pequeno porte.

Nesse cenário a fim de elucidar de forma mais objetiva trazemos um estudo de caso de loteamento fechado na cidade de Inhumas/GO, adentrando as peculiaridades do referido empreendimento e suas formalidades, a fim de analisar suas principais características. Todavia, independente da forma que estas moradias se configurem, o que será analisado neste capítulo é a função que este novo instituto tem sobre a população, especialmente no que condiz ao aumento do investimento na segurança privada, justificando esses empreendimentos.

3.1 NECESSIDADE/VIABILIDADE DO FECHAMENTO DE LOTES

A cidade não é um feito recente, conforme já estudado nesse trabalho é resultante de um processo histórico. Sarmento (2008) afirma que a nova ordem constitucional de 1988 e a posterior edição do estatuto da cidade – Lei n. 10.257 (BRASIL, 2001) criaram um campo fértil para a construção de um direito urbanístico dotado de efetividade. Portanto o processo de formação das cidades deve obedecer às diretrizes fixadas na legislação urbanística, que projetam instrumentos adequados para a ocupação e parcelamento do solo, a fim de garantir aos habitantes um bom padrão de vida. Nota-se que tem ocorrido com mais frequência a presença desses núcleos habitacionais em cidades menores localizados no perímetro urbano, trazendo o questionamento acerca da necessidade/viabilidade de tais empreendimentos.

Acerca desse processo de planejamento Silva (2008) leciona que muitas leis orgânicas dos Municípios exigem que estes organizem sua Administração e exerçam suas atividades com base num processo de planejamento permanente,

como instrumento de democratização da gestão da cidade. Tal processo de planejamento se manifesta de acordo com a necessidade local para melhor atender a população no plano urbano.

Nesse sentido, corrobora Sarmiento Filho (2008), que é justamente na seara do direito urbanístico que se revela um dos maiores abismos entre a norma e o fato, ou, mais especificamente, entre a cidade real e a cidade legal. Podemos entender de tal explanação que nesse ponto é que consagra a máxima que a cidade enquanto empreendimento deverá satisfazer às necessidades individuais e coletivas da população, a fim de articular recursos para sua produção, funcionamento e manutenção de maneira regular.

A produção do espaço urbano revela-se através da expansão territorial urbano, conforme já elencado, ocorre pelo processo de urbanização e urbanificação. Nesse contexto em busca de maior lucratividade os promotores imobiliários lançam novas formas de habitar a cidade, encontrando meios que satisfaçam os anseios da nova sociedade, daí surgem novos modelos de moradia com maior infraestrutura, podendo destacar os loteamentos de acesso controlado.

Assim, depois de conquistar os moradores das grandes cidades, os loteamentos fechados estão cada vez mais presentes nos interiores. A busca por mais segurança e privacidade está no topo da lista dos motivos para aquisição desse tipo de moradia, bem como podem oferecer condições mais espaçosas, dotadas de áreas livres, das quais adentraremos para a análise dessa nova realidade nos centros urbanos e especialmente em cidades de pequeno porte.

Há que se notar que o aspecto social é relevante no direito urbanístico, Silva (2008) aponta que este configura um dos meios de buscar a melhoria na qualidade de vida da população, através das transformações que se impõem aos espaços habitáveis. E relacionando ao nosso tema em pauta, esse enfoque de empreendimentos que oferecem maior infraestrutura de serviços e lazer, é identificado a demanda em uma parcela da população que está disposta a abrir mão da centralidade para residir nos arredores dos centros urbanos.

Muros altos e controlados por segurança por 24 h (vinte e quatro horas) por dia marcam como característica de tais tipos de núcleos habitacionais, que tem crescido de forma significativa nas grandes capitais, bem como nos interiores. Bem afirma Sarmiento Filho (2008) que a cidade é o espaço no qual sempre se desenvolveram os múltiplos e variados aspectos da existência humana, tal como a

política, a economia a cultura e a sociedade. É nesse cenário que tem adequado o fato a realidade, transformando em um modelo que atende a sociedade atual para uma melhor qualidade de vida.

Este crescimento da cidade, populacional e territorial, juntamente com a atração de investimentos, tem feito com que cada vez mais a cidade se caracterize por uma estruturação marcada pela implantação das novas formas de moradia – os loteamentos fechados e os condomínios horizontais – empreendimentos imobiliários antes característicos das grandes cidades e metrópoles.

3.2 INHUMAS/GO: CONSIDERAÇÕES DO ASPECTO URBANO E A MOTIVAÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

A caracterização da cidade a partir de sua funcionalidade permite determiná-la como o espaço físico de habitação, conjugado com condições de trabalho, recreação e circulação humana conforme entabulado no artigo 2.º, § 1.º da Lei n. 10.257 (BRASIL, 2001). Acerca da matéria, ensina Silva (2008) que a função urbanística, em sua atuação mais concreta e eficaz, como temos dito, é exercido no nível municipal. Foi aí que nasceram os planos de desenvolvimento urbano do Município.

O direito à cidade advém das funções urbanísticas dela depreendidas, portanto, a cidade se manifesta em suas premissas básicas, devendo buscar o bem-estar geral de seus habitantes, conforme já analisado nesse estudo, esta tem a finalidade de congrega diversos direitos fundamentais. Silva (2008) pondera que dispor de uma rede urbana adequada é um dos problemas importantes pelos quais devem zelar uma política do crescimento das capacidades produtivas de uma economia e de melhoria do bem-estar das populações.

O município de Inhumas/GO configura-se como uma cidade de porte pequeno, o qual se encontra localizado na região metropolitana de Goiânia, segundo o site eletrônico do IBGE a população de acordo com o censo 2018 era de 52.465 (cinquenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e cinco) pessoas e passou a ser estimada com referência de 2019 em 52.866 (cinquenta e dois mil oitocentos e sessenta e seis) pessoas e, possui a área territorial de 615,278 km² (seiscentos e quinze duzentos e setenta e oito quilômetros quadrados), (IBGE, 2019). A abertura

de novos loteamentos na cidade de Inhumas/GO tem como o principal elemento no processo de expansão urbana da cidade.

Este processo de parcelamento do solo contribuiu para uma expansão horizontal sob a regência dos loteadores. O processo de fechamento de loteamentos tem evidenciado às transformações estruturais socioeconômicas do município, mostrando que este processo é parte de uma dinâmica urbana, que tem ocorrido em diversas cidades nos interiores.

Analisando os instrumentos e sua aplicação urbanística no município de Inhumas/GO, tem-se que o plano diretor é regulamentado pela Lei municipal n. 2.675, que assim dispõe em seu artigo 1.º (INHUMAS, 2007):

Art. 1º - A Política Urbana do município deverá se basear na promoção de seu desenvolvimento sustentável como condição básica para a definição do ordenamento de seu território, na busca de um ambiente urbano saudável à moradia, considerado como prerrogativa indispensável à sua ocupação, de forma a garantir o bem-estar de seus cidadãos, e o desenvolvimento econômico e social do município.

O plano diretor municipal busca efetivar a determinação constitucional instituída no artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998) segundo o qual a política de desenvolvimento urbano deve estar pautada no pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

O planejamento do município de Inhumas/GO, instituiu como princípios o direito à cidade sustentável, compatibilizando o crescimento econômico com a proteção ambiental, o respeito à biodiversidade e a sócio diversidade; o direito à moradia; a função social da cidade e da propriedade urbana; a gestão democrática e controle social; a inclusão social e étnica, promovendo-se a eliminação das desigualdades e o combate à discriminação; a sustentabilidade financeira; a parceria entre o poder público e a iniciativa privada, conforme se extrai da leitura do artigo 2.º da Lei em comento. A Lei municipal em comento institui um título específico para tratar dos instrumentos urbanísticos para intervenção no solo, dispondo em seu artigo 58 (Inhumas, 2007):

Art. 58 - Para cumprimento da função social da propriedade o Município utilizará os seguintes instrumentos de intervenção no solo:
I . normas gerais e específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;
II . instrumentos de política urbana.

Em meados de 2004, tem-se a expansão do perímetro urbano, pela determinação da capacidade de absorção do solo pelo loteamento Residencial Porto

Seguro, com área de 92.458,07 m², que muda o cenário urbanístico da cidade pelo novo modelo de moradia intramuros, apresentando, este, peculiaridades que serão abordadas a seguir nesse estudo.

3.2.1 Residencial Porto Seguro

A dinâmica de implantação das novas formas de moradia na cidade de Inhumas remete-nos novamente à discussão da diferenciação entre loteamentos fechados e convencionais, o adicional do primeiro encontra-se no cercamento total de seu perímetro e cancelas, pelo que, na essência, consiste num loteamento comum, conforme já estudado o processo de aprovação do loteamento é o mesmo, ocorrendo no loteamento fechado posterior autorização formal do Poder Público, vez que envolve o uso restrito de bens públicos.

O município de Inhumas/GO por força da legislação que rege a expansão territorial e o processo de planejamento conta com o Plano Diretor, para regular a forma ordenada da cidade e modelos de moradias que atenda a municipalidade, devendo seguir os regramentos municipais seguida de ato administrativo de concessão de direito real de uso carecendo de aprovação por ato do poder público.

Isso posto, adentramos no estudo de caso do dito loteamento fechado Residencial Porto Seguro localizado na cidade de Inhumas/GO. Encontra-se matriculado sob o n. 15.462, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Inhumas, Estado de Goiás, o imóvel constante da presente matrícula, era de propriedade de Luiz Antônio do Nascimento e sua esposa Lindalva Teixeira do Nascimento, onde o mesmo foi transmitido à Novo Norte Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada pelos sócios proprietários Luiz Antônio do Nascimento, Luiz Antônio do Nascimento Júnior, Lúcio Antônio do Nascimento e Ana Luiza Teixeira do Nascimento, na data de 16 de agosto 2004.

O citado empreendimento situado na Fazenda Jacaúna, perímetro urbano desta cidade, contempla área total de 92.458,07 m² - 100%, sendo 13.877,63 m² - 15,01% de área pública e 54.386,59 m² - 58,82% de área de lotes que foram divididos conforme planta aprovada pelo Município desta cidade, totalizando 144 lotes, contando com área mínima dos lotes de 360,00 m² distribuídos em 8 quadras e 4 áreas públicas.

O terreno objeto da matrícula n. 15.462 foi loteado de acordo com o Decreto Municipal n. 155⁷, de 29 de novembro de 2004, que autorizou a expedição de Alvará de Licença de aprovação de um loteamento nos termos do Decreto-Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, com a denominação de "RESIDENCIAL PORTO SEGURO".

Para uma melhor experiência no estudo proposto, trazemos à baila a imagem aérea do loteamento em fase de construção podendo visualizar na imagem "1" o confrontamento e a área de extensão e na imagem "2" portarias do empreendimento, extraídas do sítio eletrônico da Novo Norte Imobiliária:



Imagem 1 - Fonte: Sítio Eletrônico Novo Norte Imobiliária

⁷ INHUMAS, Decreto n. 155, de 29 de novembro de 2004. Autoriza a expedição de Alvará de aprovação de Loteamento.



Imagem 2 - Fonte: Sítio Eletrônico Novo Norte Imobiliária

Nota-se que o denominado residencial de grande extensão conta com altos muros em todo o entorno da área edificada, com a existência de uma cancela para controle de entrada de moradores e não moradores que devem se identificar. Bem como a segurança privada que oferece sistemas de alarme e câmeras 24 horas, que permitem o monitoramento em tempo real e o pronto atendimento em casos de necessidade. Oferecendo um ambiente mais tranquilo que garante o mínimo para integridade de seus moradores e de seus bens, transmitindo cada vez menos a sensação de vulnerabilidade.

3.3 INSTRUMENTOS DE REGULAMENTAÇÃO: PROCEDIMENTO REGISTRAL

Acerca da produção e implantação de loteamento fechado e afins na cidade de Inhumas/GO, considera-se o poder público um agente legitimador de ações praticadas pelo capital incorporador, pois como frisou Kern (2019) será de fundamental importância a legislação sobre o tema na qual a municipalidade definirá os parâmetros urbanísticos, sempre visando o interesse da coletividade, o desenvolvimento da cidade e a satisfação plena da sua função social.

No município de Inhumas, carece de lei específica que regule os loteamentos fechados. Portanto é regulado tal instituto pela legislação complementar, obedecendo as diretrizes da lei que regula o plano diretor, portanto a municipalidade concede aos interessados o direito real de uso das áreas públicas, que é dado a título gratuito e por tempo indeterminado ao loteador.

Ainda segundo Kern (2019) para o registrador imobiliário o que interessa é a existência da aprovação municipal do empreendimento, não lhe cabendo adentrar a matéria de fundo e questionar os critérios urbanísticos utilizados pela municipalidade. Diante da lacuna na Lei n. 13.465 (BRASIL, 2017) quanto ao ato do poder público municipal que autoriza o fechamento do loteamento, esta fica a cargo da legislação municipal que regulamenta o tema, com embasamento na competência do artigo 30, VIII, da Constituição da República Federativa do Brasil, *in verbis* “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

De maneira geral, o direito de uso conferido as áreas públicas do loteamento fechado, tem previsão no artigo 7.º do Decreto-Lei n. 271 (BRASIL, 1967) do direito real de uso concedido pelo município à associação constituída pelos moradores do referido loteamento, vejamos sua redação:

Art. 7º É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.

Em contrapartida preleciona Kern (2019) que os meios jurídicos para a outorga de uso são a concessão e a permissão, sendo que o primeiro atende melhor ao interesse dos proprietários e o segundo ao interesse da Administração Pública, cabendo ao poder público selecionar o mais adequado. Conforme se extrai da leitura do artigo 167, I, 40 da Lei 6.015 (BRASIL, 1973) no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: “do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.” Não cabendo ao Registrador adentrar no mérito do instrumento acatado pela municipalidade.

De todo modo, não havendo Lei municipal específica, como é o caso da cidade de Inhumas/GO, afirma Kern (2019) que se o loteamento for aprovado como

de acesso controlado com autorização para o fechamento, cabe ao oficial acatar o ato administrativo municipal que se presume legítimo e de acordo com a legislação.

Assim, como ocorre no loteamento comum o loteamento fechado gera áreas públicas e as unidades autônomas que serão comercializadas, ou seja, os lotes edificáveis, portanto imprescindível a formalização do uso dos bens públicos e a consequente autorização do fechamento.

3.4 CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA OCUPAÇÃO DO SOLO: SOLUÇÕES PRÁTICAS NO LOTEAMENTO FECHADO

A ocupação do solo urbano e sua consequente urbanização em nível mundial é nossa realidade, a grande maioria da população carece de recursos para um bem-estar na moradia, esse *déficit* influencia de forma negativa a capacidade da maioria de participar de forma ativa na criação de sociedades menos excludentes e garantistas de princípios básicos. Tal realidade baseada na insuficiência de recursos de políticas públicas atraiu uma sociedade baseada no medo da impunidade, acarretando sua proteção dentro de seus asilos invioláveis.

O nosso modelo de desenvolvimento urbano é produto de grandes contrastes, tendo a princípio áreas dotadas de infraestrutura, e de outras regiões com urbanização incompleta e insegurança da posse. O referido cenário é palco de inúmeras disputas que reivindicam espaços para os usos de seu interesse, o que faz com que a solução se encontre em empreendimentos com a segregação de espaço público. Esse novo meio de moradia cercada por muros cumpre sua função social na medida que supri a carência de segurança pública e traz comodidade e bem-estar a população ali inserida, seguindo o caminho da função social da propriedade e o direito a cidade.

Não adentrando as críticas de parte da doutrina acerca do ajuste social e dos efeitos de uma população mal alojada até porque esse cenário alternativo se desenvolve especificamente em resposta à desordem social, ficamos adstritos no caminho de uma forma de se evitar um nível de conflito ambiental e social, visando a efetiva função da propriedade e elevar o desenvolvimento da cidade com a transformação da paisagem e aumento de investimentos para o ramo urbanístico e imobiliário.

Portanto, reforçando o que já foi explanado nesse estudo é viável a autorização do fechamento de lotes, assumindo a municipalidade legislar sobre a matéria, conforme se estatui do artigo 30, I e VIII da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1998). Assim posiciona-se Sarmiento Filho (2008, p. 58):

Diante da celeuma criada, entendo perfeitamente legítima a postura municipal no sentido de legislar de forma complementar visando atender aos anseios dos municípios. Em recente posicionamento jurisprudência favorável a nova modalidade de condomínio, em voto proferido pela 3ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada de Minas Gerais (RT 734/466) ficou consignado que "essa modalidade nova de condomínio, em que só se permite o ingresso aos moradores e pessoas por ela autorizadas, ainda carece de legislação específica." Nada impede, entretanto, que os municípios o regulamentem, sobretudo no que se refere ao uso e propriedade das vias internas de circulação, que não são bens públicos de uso comum do povo.

Extraí-se, portanto, que é preciso constituir abordagens e interpretações acerca da legalidade e regulamentação dos loteamentos de acesso controlado a partir de uma concepção proposta pelo direito urbanístico, para evitar discussões e críticas acerca de tais institutos, compatibilizando a interpretação jurídica ao tempo que são satisfatórios benefícios trazidos por esses para tornar pacífico em amplas áreas do direito.

Corroborando acerca da matéria Sarmiento Filho (2008) leciona que a Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979) cuida do parcelamento do solo, especialmente dos loteamentos, estabelecendo, em sintonia constitucional, que os estados e município somente em caráter complementar estabelecer normas relativas ao parcelamento do solo. A partir da supracitada leitura extrai a competência municipal acerca de tal matéria, atendendo aos interesses locais, portanto os loteamentos de acesso controlado encontram respaldo legal através da legislação infraconstitucional que regula a matéria.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cidade é um exemplo da projeção da sociedade local e como se organizou, o cidadão tem o dever de que faça cumprir a função social da sua propriedade, o respeito ao meio ambiente e à coletividade. A função social da propriedade é ligada ao exercício do direito de propriedade elencada constitucionalmente. As transformações sociais decorrentes da adaptação do direito ao fato construiu uma sociedade com base ao anseio de transformação no modo de vida, moradia e lazer.

Com a adaptação do atual modelo de sociedade, após as grandes mudanças advindas da aglomeração nos grandes centros urbanos e a constante busca por crescimento econômico e inovação nas cidades, adveio novas formas de moradias baseadas na segregação social. Mesmo em cidades de pequeno e médio porte é cada vez mais normal encontrar formas de moradias de acesso controlado, não se restringindo apenas a grandes metrópoles, merecendo ser vistas sob o ponto de vista do desenvolvimento.

Nesse estudo entramos no mérito da legislação e viabilidade desses empreendimentos, com enfoque aos loteamentos fechados que tem gerado discussão acerca de sua legalidade pela carência de legislação específica em certos municípios. Podemos denotar que o citado instituto encontra respaldo na legislação esparsa cabendo a municipalidade regular o tema, no limite dos interesses locais, podendo fazer ajustes, melhor adaptando a lei específica do parcelamento do solo urbano.

Sem a intenção de esgotar o tema e nos méritos da legalidade de tais empreendimentos nosso estudo trouxe uma visão geral dos institutos de parcelamento de solo urbano, trazendo considerações acerca da Lei 6.766 (BRASIL, 1979) que não regulamentou sobre outras formas de aproveitamento do solo, tais como os condomínios de fato e loteamento fechado, intimamente ligado à privatização dos espaços públicos, e para tanto, justificando a legislação vigente tecemos as alterações trazidas pela Lei n. 13.465 (BRASIL, 2017), que altera a redação da Lei n. 6.766 (BRASIL, 1979), autorizando que o loteamento seja constituído sob a forma condomínio como uma unidade imobiliária, abrindo possibilidades acerca de tal matéria.

Como meio de urbanização e expansão das cidades de pequeno porte analisamos o exemplo de loteamento fechado localizado na cidade de Inhumas/GO,

que tem como característica ser um município de pequeno porte e já conta com empreendimento de acesso controlado mostrando que a demanda de tais institutos não advém somente dos grandes centros urbanos.

Notamos que a função social do loteamento fechado, tem sido justificada pela grande expansão das cidades que carecem de condições para o pleno bem-estar dos habitantes, não há que se negar que tais empreendimentos demandam grandes investimentos que satisfazem aqueles que optam por uma comodidade na moradia.

Buscou-se a análise da função social dos loteamentos fechados, percorrendo sobre os princípios e adequações do meio ao fato, para tanto trazemos os anseios sociais e as críticas acerca do tema, podendo concluir que traz mais efeitos positivos do que negativos, visto que além da segurança que foi tão defendida traz crescimento econômico para a cidade com investimentos no setor imobiliário. Não tem como não notar a grande mudança no cenário urbanístico da cidade que de certa forma abre mão dos seus espaços públicos por meio de concessão de direito real de uso. Essa segregação apesar de sofrer críticas não há que se negar que traz comodidade para aqueles que buscam seu bem-estar na moradia com menos transtornos dos centros urbanos.

REFERÊNCIAS

BERNARDES, Juliano Taveira. FERREIRA, Olavo Augusto Vianna Alves. **Direito Constitucional**. 8. ed. Bahia: Editora Jus Podium, 2018.

BIZELLI, Rafael Ferreira. **Contratos Existenciais: Contextualização, Conceito e Interesses Extrapatrimoniais**. Disponível em: file:///E:/rbdcivil-vol6-19.02.16_doutrina_004.pdf. Acesso em: 11 ago. de 2019.

BOBBIO, Norberto. **Da Estruturação a Função: Novos Estudos de Teoria do Direito**. São Paulo: Editora Manole, 2007.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 18 de ago. de 2019.

_____. **Decreto-Lei n. 58**, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em 24 de ago. 2019.

_____. **Decreto-Lei n. 271**, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0271.htm. Acesso em: 24 ago. 2019.

_____. **Instrução Normativa (IN) n. 17-b**, de 22 de dezembro de 1980, do Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA). Disponível em: http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/institucional/legislacao--/atos-internos/instrucoes/in_82_df.pdf. Acesso em: 31 ago. 2019.

KERN, Marinho Dembinski. **Condomínios de Lotes e Loteamentos Fechados**. São Paulo: IRIB Instituto do Registro Imobiliário do Brasil, 2019.

_____. **Lei n. 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em 31 ago. 2019.

_____. **Lei n. 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 14 set. 2019.

_____. **Lei n. 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 12 out. 2019.

_____. **Lei n. 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm Acesso em 18 ago. 2019.

_____. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 18 ago. 2019.

_____. **Lei n. 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 18 ago. 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 8. ed. Bahia: Editora Jus Podium, 2012.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Propriedade Horizontal e Vertical**. 2. ed. São Paulo: Jhmizuno, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

IBGE. População. Disponível em:
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/inhumas/panorama>. Acesso em: 12 out. 2019.

INHUMAS. **Lei n. 2.675**, de 14 de dezembro de 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor e o Processo de Planejamento do Município de Inhumas. Disponível em:
https://www.sistemafieg.org.br/repositoriosites/repositorio/portalfieg/editor/Image/con dur/PLANO_DIRETOR__INHUMAS.pdf. Acesso em: 12 out. 2019.

IMOBILIÁRIA, Novo Norte. **Condomínio Fechado Porto Seguro**. Disponível em:
<https://novonorteimoveis.com.br/7/s>. Acesso em 12 out. 2019.

MOTA, Rosário Dehon César. **Parcelamento do Solo**. Disponível em:
<https://www.corimg.org/files/palestra/Rosario-Parcelamento-do-solo.pdf>. Acesso em: 1 maio 2019.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento Fechado ou Condomínio de Fato**. Curitiba: Juruá Editora, 2008.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Malheiros editores, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil Direito Reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.