

RESUMO EXPANDIDO

A FUNÇÃO SOCIAL DO “LOTEAMENTO FECHADO”

PALÁCIOS, Geisikély Medeiros¹; WANDERLEY, Lucas Felix²; ANANIAS,, Ricardo Alex Ribeiro³; DIAS, Eliotério Fachin⁴

RESUMO: A proposta deste artigo é demonstrar se é possível, sob o ponto de vista jurídico, e de acordo com as normas do Direito Urbanístico, o estabelecimento do “loteamento fechado”, e se a sua criação atende à função social da propriedade, prevista no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988.

PALAVRAS-CHAVE: loteamento, direito urbanístico, função social, propriedade.

INTRODUÇÃO:

O processo migratório do espaço rural para os grandes centros urbanos foi um dos fatores que deu causa aos problemas de urbanização de muitas cidades brasileiras, fomentando a busca por melhores condições de moradia, principalmente por aqueles que detêm melhores condições econômicas. Em razão disso, começou-se a pensar num local que atendesse todos os anseios dessas pessoas, especialmente no que se refere à segurança, o que culminou na criação dos loteamentos fechados.

Entretanto, como tal instituto não possui legislação sólida que o regulamente, a tarefa desse artigo é demonstrar se, independente disto, o loteamento fechado atende ao princípio da função social da propriedade, previsto no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal e se há mecanismos apropriados para fazer com que esse princípio seja cumprido.

METODOLOGIA:

O presente artigo foi realizado com base no estudo e na análise da doutrina sobre o assunto.

1. O processo de urbanização das cidades e o surgimento da ideia de “loteamento fechado”

A origem da urbanização está relacionada com o processo de industrialização e com a concentração da população nos centros urbanos, dada à impossibilidade de se viver dignamente nas áreas rurais em razão da falta de investimentos nesses locais (FREITAS, 2007, p. 299).

De fato, uma análise sobre colonização de alguns estados brasileiros, como Goiás, por exemplo, demonstra que a exploração desenfreada, que levou a escassez dos recursos naturais de determinadas regiões, fez com que os habitantes migrassem para os grandes centros urbanos, uma vez que os espaços foram tomados pela produção agrícola em larga escala, ao passo que os pequenos produtores perderam espaço.

Sem condições de viver nas áreas rurais, as pessoas passaram a migrar para as cidades em busca de melhores condições de vida. Entretanto, o processo migratório se tornou exagerado, ao passo que as cidades careceram cada vez mais de condições para receber essa

¹ Especialista em Direitos Difusos e Coletivos da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul (UEMS). Email: geisi.mpalacios@gmail.com

² Especialista em Direitos Difusos e Coletivos da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul (UEMS) Email: lucaswanderley11@hotmail.com.

³ Especialista em Direitos Difusos e Coletivos da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul (UEMS) Email: ricardo.ananias@gmail.com.

⁴ Orientador. Graduado em Direito e Especialista em Direito das Obrigações pelo Centro Universitário da Grande Dourados (UNIGRAN); Mestre em Agronegócios pela Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD). Docente efetivo da UEMS. Email: elioterio@uems.br

A FUNÇÃO SOCIAL DO “LOTEAMENTO FECHADO”

PALÁCIOS, Geisikély Medeiros¹; WANDERLEY, Lucas Felix²; ANANIAS,, Ricardo Alex Ribeiro³; DIAS, Eliotério Fachin⁴

população, o que, conseqüentemente, faz com que começassem a surgir problemas relacionados à precariedade da habitação (FREITAS, 2007, p. 300).

O interesse dos brasileiros, então, nos condomínios fechados, ocorreu em razão da busca por melhores condições de habitação, como fuga à precariedade tradicional ocorrida com a migração exagerada para os centros urbanos. Cresce, assim, a busca por comodidade, luxo, conforto e, notadamente, segurança, muito embora esta última seja responsabilidade do Estado (FREITAS, 2007, p. 300).

Tudo isso em contraposição à deficiência do sistema de transportes, congestionamento do trânsito de veículos automotores, a proliferação de habitações subnormais, a ocorrência de inundações, a precariedade do saneamento básico, a favelização das áreas públicas invadidas e a violência (FREITAS, 2007, p. 301).

Entretanto, não existe legislação federal específica que regulamente o “loteamento fechado”, apesar do reconhecimento de sua existência de fato (FREITAS, 2007, p. 301).

Com isso, percebe-se que o particular é quem fica responsável pelos serviços de manutenção, etc., dos loteamentos particulares (fechados), livrando o Poder Público de tal obrigação. O estatuto do condomínio é o que, neste caso, regulamenta a situação jurídica do loteamento fechado entre os moradores (FREITAS, 2007, p. 302).

2. Da legislação pertinente e dos mecanismos de efetivação do princípio da função social da propriedade

Não se confunde condomínio (previsto no Código Civil) com “loteamento fechado”. O primeiro não apresenta divisão, todos são donos de um

todo, isto é, o comunheiro não detém uma porção certa e determinada do imóvel, mas tão somente uma parte ideal. Já no loteamento fechado, os proprietários possuem áreas exclusivas (FREITAS, 2007, p. 303-304).

Além disso, a Lei nº 4.591/64, trata de condomínios em edificações, não sendo aplicável ao loteamento fechado, porquanto este seria uma forma velada de parcelamento do solo, já que a lei em questão não fala sobre “condomínio do solo” (FREITAS, 2007, p. 304-305).

Apesar da possibilidade de aplicação da Lei de Lhemann, o fato é que o instituto do loteamento fechado implica vários problemas jurídico-urbanísticos.

Citando Álvaro Pessoa, José Afonso da Silva (2010, p. 345), informa que os principais problemas envolvendo o loteamento fechado, são aqueles relativos à:

[...] ocorrência de *praças e ruas particulares* (não são logradouros públicos); possibilidade de bloquear o acesso ao condomínio aos comuns do povo, através de *portão ou portariadividindo solo público ou privado*; e, por último, mas não menos importante, *impedir a passagem para a praia através do imóvel particular de propriedade do condomínio* (grifos do autor).

Com isso, verifica-se que não há atendimento ao que dispõe a Constituição Federal sobre a necessidade de atendimento da função social da propriedade, especialmente porque não há legislação que trate de maneira específica e efetiva dos loteamentos fechados, de modo que o tratamento relegado primordialmente ao particular pode acarretar sérios problemas de urbanização, já que o Município, em tese, agiria de maneira subsidiária.

A FUNÇÃO SOCIAL DO “LOTEAMENTO FECHADO”

PALÁCIOS, Geisikély Medeiros¹; WANDERLEY, Lucas Felix²; ANANIAS,, Ricardo Alex Ribeiro³; DIAS, Eliotério Fachin⁴

Como solução, e usando como parâmetro as urbanizações privadas espanholas, Jose Afonso da Silva (data, p. 345), acredita que os loteamentos fechados devem ser tratados com observância em duas vertentes:

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 serviços, à cessão de espaços, à polícia urbana e administrativa e, em geral, toda a 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 copropriedade, 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.

Portanto, somente observando as duas vertentes acima indicadas é que se estaria apto a criar uma legislação eficaz de modo a atender as necessidades dos particulares, proprietários dos lotes, e das pessoas comuns em seu entorno. Em consequência disso, estar-se-ia atendendo ao princípio constitucional da função social da propriedade.

CONCLUSÃO:

O Brasil é um país marcado pela colonização exploratória e pela extração desenfreada de seus recursos naturais. O esgotamento dos recursos naturais em determinadas regiões fez com que as pessoas buscassem por melhores condições de vida nas cidades, gerando com isso uma migração exagerada, que

culminou na inflação das cidades e, conseqüentemente a necessidade de adoção de medidas urgentes que são inimigas do planejamento urbano eficaz.

Por essa razão, as classes mais favorecidas economicamente, começaram a pensar numa forma de escapar dos problemas sociais, dentre eles o da segurança, originados da falta de planejamento urbanístico da cidade, criando, então, os loteamentos fechados.

Estes por seu turno não contam com legislação sólida, sendo um instrumento de urbanização particular, com pouca participação da Administração Pública, o que pode gerar arbitrariedade, mormente no que se refere ao descumprimento da função social da propriedade, conforme estabelece a Constituição Federal de 1988.

O ideal, então, seria a participação mais efetiva do Poder Público, garantindo-se o cumprimento das vertentes essenciais para a criação de um loteamento que atenda a função social: a vertente civil e a vertente urbanística. Essa última mais especialmente porque é nela que se buscará planejamento eficaz de acordo com a realidade de cada Município.

REFERÊNCIAS:

FREITAS, William de Souza. A impossibilidade jurídica da instituição do loteamento fechado. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório (Coord.). *Direito Urbanístico e Ambiental*. Belo Horizonte: Fórum, 2007. p. 297-307. ISBN 978-85-7700-076-0.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 6. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.