

Condomínio fechado: o direito coletivo ao uso das áreas públicas

Cristiane Marini*
Mixilini Chemin Pires**

Resumo

O presente artigo discorre sobre o direito coletivo ao uso das áreas públicas nos condomínios fechados. Apesar de não existir regulamentação legal, são empreendimentos cada vez mais presentes nas cidades brasileiras, seja nos grandes centros ou em cidades menores. Surgem com a finalidade de proporcionar segurança a alguns moradores urbanos de classes economicamente mais favorecidas. Ocorre que tais empreendimentos trazem consequências negativas, de ordem estrutural e social ao processo de urbanização das cidades, principalmente no que se refere à privatização das áreas públicas. Nessa perspectiva, o presente artigo busca verificar se a implantação dos condomínios fechados é justificável pelos motivos em que se funda. Para tanto, trata-se da ilegalidade e dos impactos jurídicos e sociais causados pelos condomínios fechados, com o intuito de suscitar se esses empreendimentos infringem normas urbanísticas e violam direitos fundamentais.

Palavras-chave: Condomínio fechado. Áreas públicas. Direitos fundamentais. Privatização. Bem de uso comum do povo.

1 INTRODUÇÃO

É diante de um cenário de insegurança e consequente violência urbana, que por iniciativa privada, surgem os condomínios fechados, os quais privatizam áreas públicas pela elevação de muros, cercas e instalação de cancelas, limitando o acesso de pessoas com o intuito de proporcionar maior segurança e comodidade e até mesmo *status* a alguns abastados e privilegiados moradores do meio urbano.

Tais condomínios, além de mitigar os direitos fundamentais garantidos constitucionalmente, violam os objetivos da República Federativa do Brasil, quais sejam, construir uma sociedade justa e solidária, erradicar a pobreza e reduzir as desigualdades sociais, regionais e promover o bem de todos, sem preconceito de qualquer natureza.

Assim, o presente artigo busca verificar se tais irregularidades podem ser ignoradas pelo argumento em que se funda o surgimento desses empreendimentos, ou se com isso não se está garantindo um direito fundamental para apenas um grupo de pessoas em detrimento das demais, visto que, a cidade sustentável é um direito fundamental da pessoa humana e que não pode ficar atrelada a apenas uma parcela da população, como ocorre nos condomínios fechados.

2 CONDOMÍNIOS FECHADOS E O DIREITO COLETIVO ÀS ÁREAS PÚBLICAS: UMA ABORDAGEM NO CAMPO DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS DE FORMAÇÃO DAS CIDADES

As áreas públicas estão compreendidas entre os bens de uso comum do povo, segundo a classificação de bens públicos adotada pelo Código Civil em seu artigo 99, inciso I (FREITAS, 1998).

* Bacharel em Direito; crismarini_86@hotmail.com

** Professora Especialista da Unoesc; mixilini@yahoo.com.br

Dessa forma, pode-se dizer que as vias de circulação, áreas verdes e institucionais, oriundas de processo de parcelamento do solo que passam ao domínio do poder público, com o registro do loteamento, assim como as praias são áreas públicas, ou seja, tratam-se de bens que pertencem ao domínio do Estado; no entanto, a sua titularidade, o direito de usar e gozar é de toda e qualquer pessoa anônima ou coletiva (CRETELLA JUNIOR, 1978 apud OLIVEIRA, 2006).

Ainda segundo Freitas (2002), são espaços que se destinam à instalação de edificações e uso da coletividade, destinados a desempenhar funções específicas sociais na cidade, como praças, escolas, postos de saúde, creches, bibliotecas, quadras esportivas, entre outros equipamentos comunitários, a fim de concretizar os direitos sociais garantidos constitucionalmente.

Logo, todos devem ter assegurado o livre acesso a essas áreas, podendo haver o uso exclusivo por particulares apenas em casos excepcionais, em áreas protegidas por legislação específica como nos casos de segurança nacional (DI PIETRO, 2004).

Assim, para que o particular possa exercer o uso privativo de parte de vias de circulação ou praças para a realização de comércio, precisa do consentimento do poder público, que em regra, por se tratar de bens de uso comum do povo, será manifestado por meio de autorização ou permissão, posto o seu caráter precário. Já o "[...] uso privativo não corresponde à destinação desses bens; eles existem para servir ao uso igual por parte de toda a coletividade." Por esse motivo, o uso privativo somente pode ser concedido em caráter precário e à medida que "[...] não prejudiquem a destinação principal, qual seja, a livre circulação." (DI PIETRO, 1999 apud OLIVEIRA, 2006, p. 16).

Dessa maneira, convém lembrar que as áreas públicas servem para oferecer aos moradores do meio urbano a concretização de funções inerentes às cidades, como recrear e circular. Assim, desempenham inúmeras funções urbanísticas, de maneira que a sua adequada ordenação, de acordo com a natureza de cada área, constitui meio de oferecer uma melhor qualidade de vida à população (DI PIETRO, 2004).

3 (I)LEGALIDADE DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Os condomínios fechados não existem juridicamente, não há legislação que os ampare, dessa forma, constituem uma modalidade irregular de ocupação do solo, utilizando-se, para tanto, de duas instituições jurídicas: a do aproveitamento condominial de espaço, previsto no artigo 8º da Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias n. 4.591/64, e do loteamento previsto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano n. 6.766/79, aderindo de cada uma somente o que lhe for conveniente (OLIVEIRA, 2006).

Tratam-se de loteamentos convencionais aprovados, com amparo na Lei do Parcelamento do Solo Urbano n. 6.766/79, que com fulcro no artigo 8º da Lei n. 4.591/64, ou, em muitas vezes com a anuência do poder público, são murados e cercados, tendo com isso seu acesso restrito e controlado (FREITAS, 1998).

Segundo o artigo 22º da referida Lei, as áreas públicas, assim compreendidas, vias, praças, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto de loteamento, passam a integrar o domínio do município desde a data do registro do loteamento, no cartório imobiliário (OLIVEIRA, 2006).

Dessa forma, jamais são usadas pela coletividade como um todo, conforme a destinação que lhes é atribuída pelo Código Civil, qual seja, bem de uso comum do povo, mas apenas pelos moradores do condomínio. Isso, em virtude de ato administrativo ilegal que autoriza o fechamento desses loteamentos, os quais não estão submetidos nem à Lei do Parcelamento do Solo Urbano, nem aos ditames da Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias; portanto, a administração não tem previsão legal para tal atividade (GASPARINI, 2005).

Grau (1986 apud FREITAS, 1998, grifo do autor) classifica os condomínios fechados como:

[...] uma indisfarçável forma de escapar às exigências da Lei 6.766/79, na medida em que sua instituição não se dá em razão de iniciativa de incorporação imobiliária regida pela Lei 4.591/64, porque o empreendedor não assume a obrigação de neles edificar as casas, como preceitua o art. 8º desse diploma. E arremata o jurista que as chamadas áreas de passagem comum desses condomínios fechados "*não podem ser cercadas ou bloqueadas, de modo que impeça o seu uso normal por qualquer pessoa, evitando-se o acesso a quem quer que seja ao 'condomínio'.*"

Esse tipo de empreendimento é concebido em desacordo com a legislação vigente, ignorando normas civis e urbanísticas, com o intuito de favorecer na prática a privatização do uso das áreas públicas oriundas do processo de loteamento, como ruas, áreas verdes, áreas destinadas à praça e a equipamentos comunitários, outrora destinados, em sua origem, ao uso coletivo (FREITAS, 1998).

Ademais, as leis municipais que criam ou regulamentam essa forma de utilização condominial do solo são eivadas de ilegalidade, ao passo que a lei federal regulamenta os loteamentos convencionais com a criação de novas áreas públicas, que na sua essência se destinam à utilização comum de todos da coletividade, conforme tem entendido o Superior Tribunal de Justiça, em decisão pertinente. Qualquer ato da administração que vise a regulamentar esse tipo de empreendimento, além de afrontar a legislação vigente, extrapola também no campo da legitimidade, já que pela matéria ser de natureza condominial, é de competência da União (FREITAS, 1998).

Estabelece ainda o artigo 17º da Lei n. 6.766/79, que a partir da aprovação do loteamento, a destinação dos espaços livres de uso comum constantes do projeto e memorial descritivo não mais poderão ser alteradas pelo loteamento. Dispositivo que vincula não somente o loteador, como também o poder público que recebe essas áreas, depois do registro do loteamento, já com afetação específica ao uso comum do povo (OLIVEIRA, 2006).

Por derradeiro, nota-se ser inconcebível o uso exclusivo de um bem destinado a toda a coletividade, visto que este tem a finalidade de fazer valer direitos e garantias fundamentais inerentes a toda e qualquer pessoa. Daí, a impossibilidade de existir ruas, praças e áreas verdes particulares (GASPARINI, 2005).

No que se refere à aplicação do artigo 8º da Lei n. 4.591/64, que prevê nos condomínios de casas térreas ou assobradadas uma modalidade especial de ocupação do solo urbano para a implantação dos condomínios fechados, o presente dispositivo legal é usado apenas como forma de argumentar o seu fechamento, já que nessa modalidade não existem áreas públicas. As ruas, praças e áreas livres são de propriedade dos condôminos, visto que não há a obrigatoriedade legal de no ato de sua constituição transferir as ruas e áreas livres para o poder público, como ocorre nos loteamentos convencionais (TIMM, 2008).

O que afasta essa modalidade de ocupação condominial dos condomínios fechados, é o fato de nesta não haver a possibilidade de se individualizarem as frações do condomínio, ou seja, poder vender a parte determinada, mas não separá-la do todo.

Dessa forma, por se tratar de condomínio horizontal, a sua comercialização ocorre pela venda da parte do solo mais a edificação contida nele, equiparada à comercialização de apartamentos em um condomínio edilício. Assim, nessa modalidade seria impossível a venda de apenas um lote determinado e individualizado, sem edificação, como ocorre nos condomínios fechados (PEREIRA, 2001).

Tem-se com isso, uma colisão de direitos fundamentais, visto que para garantir o direito à segurança a essa parcela, é preciso violar o direito de locomoção, lazer, recreação, intimidade, liberdade entre outros, também garantidos constitucionalmente, de toda uma coletividade (OLIVEIRA, 2006).

Ademais, há de se destacar que falta de segurança é uma questão que atinge a todos, desde os menos favorecidos economicamente até os mais abastados, residentes no meio urbano ou rural.

Dessa maneira, é inconcebível que a apenas uma parcela da população, no caso em tela, aqueles com maior poder aquisitivo, seja oferecido tal direito fundamental em detrimento dos demais (OLIVEIRA, 2006).

Com isso, o fechamento de um loteamento não somente desvia a sua finalidade pública, mas priva a coletividade do direito ao uso das áreas públicas por ele originadas, como também ofende de sobremaneira os direitos de circulação, igualdade e lazer, entre outros garantidos constitucionalmente, o que mostra sua flagrante ilegalidade (SARMENTO FILHO, 2009).

4 IMPACTOS JURÍDICOS E SOCIAIS CAUSADOS PELOS CONDOMÍNIOS FECHADOS: A QUESTÃO DO DIREITO COLETIVO AO USO DAS ÁREAS PÚBLICAS

Os condomínios fechados não estão abarcados no ordenamento jurídico brasileiro. A sua constituição não somente fere normas de cunho urbanístico, como a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, Estatuto da Cidade Lei n. 10.257/01, mas também preceitos fundamentais garantidos como cláusulas pétreas previstas na norma maior, usando de melhor argumento a deficiência do Estado no campo da segurança pública (FREITAS, 1998).

Violam normas de direito urbanístico que utilizam a Lei do Parcelamento do Solo Urbano para transformar uma gleba rural em loteamento e assim poder comercializar os lotes. Feito isso, se vale da Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias que prevê em seu artigo 8º, os condomínios de casas térreas e assobradadas, ou em outras vezes do próprio poder público municipal, para murar o loteamento ora criado, dessa forma, privatizando todas as áreas públicas exigidas pela Lei de Parcelamento (MUKAI, 2007).

Nesse contexto, a Lei n. 6.766/79 conceitua loteamento como a subdivisão de uma gleba rural em lotes urbanos, destinados a edificação, e tem como indispensável requisito a implantação de novas áreas públicas, como a abertura, prolongamento ou modificação de vias de circulação e logradouros públicos, áreas verdes, praças, entre outras áreas de equipamentos comunitários.

Dessa maneira, criado um loteamento com base nos requisitos legalmente estabelecidos, automaticamente criam-se concomitantemente novas áreas públicas para o uso de toda a sociedade, a fim de garantir aos demais moradores o direito a uma cidade sustentável, à medida que se fazem valer as funções sociais da cidade (habitar, trabalhar, recrear e circular) e da propriedade urbana, como também os direitos fundamentais assegurados pela Carta Magna (SARMENTO FILHO, 2009).

No que diz respeito aos condomínios de casas térreas ou assobradadas, não há de se falar em parcelamento do solo, uma vez que se trata de um condomínio especial, por isso, previsto na Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias. Nesse caso, a área original não passa por um processo de individualização da gleba em lotes, mas apenas na incorporação de edificações sobre a área, jamais sendo possível a sua individualização (MUKAI, 2007).

Estabelecidas as diferenças entre o loteamento e o condomínio de casas térreas ou assobradadas, fica fácil concluir pelo descabimento da aplicação dessas Legislações aos condomínios fechados, pois esses ferem características essenciais de cada uma daquelas figuras jurídicas; já que, no loteamento, são obrigatórias as áreas públicas, que por sua vez, são tidas como bens de uso comum do povo e por isso não podem ser privatizadas, a não ser nos condomínios fechados. Nos condomínios de casas térreas ou assobradadas, é inconcebível a individualização das unidades autônomas, assim como a comercialização de lotes sem a edificação correspondente, por se tratar de condomínio e por assim ser; o objeto da comercialização é justamente a edificação, prática que ocorre nos condomínios fechados (GASPARINI, 2005).

Nesse sentido, aponta Rizzardo (2003 apud SARMENTO FILHO, 2009, p. 41):

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

Conclui-se que, portanto, pela inaplicabilidade tanto isoladamente quanto em conjunto das Leis do Parcelamento do Solo Urbano como da Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, uma vez que por se tratar de figuras jurídicas diferentes, uma se opõe a outra, e nenhuma delas abarca em seu conteúdo a forma como ocorrem os condomínios fechados (SARMENTO FILHO, 2009).

Quanto à privatização por ato do poder público municipal, é inconcebível, já que se refere à privatização de áreas públicas, com a finalidade específica de uso comum do povo, e a administração somente pode privatizar algo em vista do melhor interesse público, que nesse caso, não pode ser configurado senão pelo uso comum do povo (OLIVEIRA, 2006).

Sob essa ótica, Silva e Gasparini (1983 apud FREITAS, 1998) ressaltam que:

Como a lei federal só trata dos loteamentos convencionais, abertos, com espaços e áreas públicas franqueadas ao acesso de todos, a aprovação pelo Município dos "loteamentos fechados" não é lícita, pois não lhe preside o princípio da legalidade, nem a legislação municipal editada para tratar do assunto lhe dá foros de legitimidade, porque a matéria, por sua natureza condominial, é da competência da União.

Em relação ao poder que a administração exerce sobre os bens públicos, Meirelles (2008, p. 314) refere que "[...] o município interfere como poder administrador, disciplinando e policiando a conduta do público ou dos usuários especiais, a fim de assegurar a conservação dos bens e possibilitar a sua normal utilização, tanto pela coletividade quanto pelos indivíduos."

A lei municipal que autorizar o fechamento de loteamentos é eivada de inconstitucionalidade e ilegalidade, pois afronta tanto os objetivos da República Federativa do Brasil, quanto os direitos fundamentais garantidos constitucionalmente, além do Estatuto da Cidade e da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (FREITAS, 1998).

Nesse sentido, assevera Oliveira (2006, p. 15):

No esteio desse entendimento, conclui-se que o fechamento das áreas públicas, por concessão ou permissão pela municipalidade, revela-se ilegal e inconstitucional, pelos seguintes motivos: a) impede o uso dessas áreas pelo público em geral; b) importa em alienação de fato desses bens; c) inviabiliza o direito constitucional de circulação; d) não está amparado em lei federal que define as regras de parcelamento do solo urbano; e) configura constrangimento ilegal, pela falta de poder de policiamento exercido sobre os transeuntes.

Desse modo, a cidade é tida, por suas vias de circulação e áreas livres, como um bem de uso comum do povo, de qualquer homem, membro da coletividade, sem a necessidade de ter qualquer qualificação própria para isso, ou seja, exerce o direito simplesmente por ser homem, e o indivíduo se vê limitado apenas pela igualdade dos demais na fruição desses bens, ou nos ônus que essa fruição possa acarretar. Assim, pode-se dizer que todos os membros da coletividade são iguais diante dos bens de uso comum do povo. Logo, afirma-se que "[...] não é admissível o arruamento privado ou mesmo a rua particular em zona urbana, porque todo sistema viário de uma cidade é de uso comum do povo, o que afasta a possibilidade jurídica de vias urbanas particulares." (SILVA FILHO, 1984 apud FREITAS, 1998).

Não obstante, contrariando o conceito e a destinação dos bens públicos de uso comum do povo, o fechamento dos loteamentos controla o acesso de pessoas e veículos nas áreas pú-

blicas oriundas do processo de loteamento, por meio de portaria ou cancelas, impedindo que qualquer pessoa as utilize livremente (OLIVEIRA, 2006).

Quanto à restrição no direito de fruição das áreas públicas, destaca Freitas (1998):

Ao permitir que sejam construídos muros ao redor dos loteamentos, o município causa prejuízos a interesses difusos de caráter urbanísticos, privando a população de milhares de metros quadrados de áreas verdes, além das áreas institucionais, destinadas à implantação equipamentos públicos e comunitários, sem se falar nas centenas de quilômetros de ruas e avenidas.

Mesmo na hipótese de loteamento em que somente as ruas foram privatizadas e as demais áreas públicas obrigatórias tenham sido localizadas fora do referido loteamento, em outra localidade de acesso a todos do povo, ainda assim, não seria este passível de legalidade.

As ruas estão incluídas na destinação de bens públicos, trazidas pelo Código Civil, como de uso comum do povo; logo, estão também entendidas entre as áreas institucionais a serem reservadas pelo loteador no projeto de loteamento. Por isso, não podem ser privatizadas, posto que objetivam atender a uma necessidade pública de circular, direito de ir e vir e permanecer, inerente ao ser humano (OLIVEIRA, 2006).

Portanto, não se deve falar em privatização de áreas públicas, primeiramente por estar se tratando de bens com a destinação ao uso comum do povo, especificada no ato do registro de loteamento por força tanto das disposições do Código Civil que determinou tal destinação, quanto da Lei n. 6.766/79, que, por sua vez, impõe como requisito para a aprovação de um loteamento a reserva de áreas institucionais, compreendidas como ruas, praças, espaços destinados à implantação de equipamentos comunitários, áreas verdes, entre outras (OLIVEIRA, 2006).

Assim, os condomínios fechados, além de não estarem amparados pelo ordenamento jurídico brasileiro, a sua inclusão nos moldes em que se constituem seria impossível; para isso, teria o legislador que ignorar preceitos fundamentais, como também os próprios objetivos da República Federativa do Brasil, de construir uma sociedade livre, justa e solidária, erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais (SARMENTO FILHO, 2009).

Dessa maneira, esse tipo de empreendimento contribui para agravar cada vez mais a desigualdade no Brasil, isolando a classe economicamente mais favorecida dos demais, assim como não faz jus a uma sociedade justa e solidária; posto que utiliza de forma exclusiva áreas de uso comum, com o fim de garantir somente a si o direito à segurança, demonstrando verdadeiro ato de egoísmo. E como se não bastasse, tudo isso em detrimento da maioria menos privilegiada, violando-lhe o direito de fruição dos bens públicos, atingindo direitos garantidos constitucionalmente, como o direito à locomoção e circulação, lazer e recreação, igualdade, entre outros (OLIVEIRA, 2006).

5 CONCLUSÃO

Considerando-se o que determina o artigo 22º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, as áreas públicas, vias de circulação, praças, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto de loteamento, passam a integrar o domínio do poder Público Municipal desde a data do registro do loteamento, no cartório imobiliário.

No caso dos condomínios fechados, essas áreas são privatizadas pelo Poder Público Municipal a pedido dos empreendedores. O ato da administração pública que as privatiza é ato eivado de ilegalidade, visto que tal privatização somente pode ocorrer por meio de concessão de uso, pela qual o município transfere ao particular, ainda que de modo precário e discricionário, o direito de uso exclusivo de determinado bem destinado ao uso especial ou dominical, jamais de bens destinados ao uso comum do povo.

Ademais, ainda que fosse possível a concessão de uso aos bens de uso comum do povo, esta deve estar sempre vinculada ao interesse social, e não há como justificar o interesse social na privatização de áreas públicas que estejam usadas na sua destinação específica, qual seja o uso comum do povo.

Dessa forma, não há como se olvidar de que as áreas públicas que estejam efetivamente cumprindo a sua função social não são suscetíveis de privatização, ainda mais se esta venha para benefício de uma minoria e em desfavor do restante da coletividade.

Com isso, desencadeia-se a supressão de direitos fundamentais, visto que para garantir o direito à segurança a essa minoria, ocorre a violação do direito de locomoção, lazer, recreação, igualdade, entre outros, também garantidos constitucionalmente, a toda uma coletividade.

Nessa perspectiva, estabelece o artigo 5º da Constituição Federal de 1988, que todos são iguais perante a lei, garantindo a todos, sem distinção de qualquer natureza, o direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade; e mais, assegura o direito à livre locomoção. Ainda, no artigo 6º, dita como direitos sociais o lazer e a segurança. Além disso, em seu artigo 182º estabelece que cabe ao poder público executar políticas de desenvolvimento urbano, com a finalidade de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Políticas que por sua vez foram estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, com o intuito, entre outros, de garantir o direito à cidade sustentável.

Assim, conclui-se que o fechamento de um loteamento, sob o argumento de concretizar o direito social da segurança, não pode ser acolhido pelo poder público para a concessão da privatização de áreas públicas, pois o direito à segurança está garantido à todos, sem qualquer distinção, e é dever do poder público efetivar tal direito. Assim, não pode a coletividade ser ainda mais prejudicada pela insuficiência deste, que além de não ser capaz de proporcionar a segurança, faz gritar a desigualdade, ao passo que isola poucos abastados cidadãos em lugares privilegiados, em detrimento dos demais, suprimindo direitos fundamentais que lhes são inerentes.

Abstract

The present monograph discourses on the collective right to the use of the public areas in the closed condominiums. Although it does not exist legal regulation, the closed condominiums are enterprises that are more present in the Brazilian cities, even in the great centers or in smallest cities. They appear with the purpose to provide more security for some urban inhabitants of economically favored classes. It occurs that such enterprises bring negative consequences, of structural and social order to the process of urbanization of the cities, mainly in what refers to the privatization of the public areas. In this north, the present article search to verify if the implantation of the closed condominiums is justifiable, for the reasons where if it is establish. At the end discussed about the illegality and the legal and social impacts caused by the closed condominiums, with intention to evoke if such enterprises infringe urbanities norm and it violate fundamental rights.

Keywords: Closed condominium. Public areas. Fundamental rights. Privatization. Common use the people.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição**: República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

_____. Estatuto da Cidade Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

_____. Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez. 1964.

_____. Lei do Parcelamento do Solo Urbano n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Mini Aurélio**: o dicionário da língua portuguesa. 6. ed. Curitiba: Positivo, 2006.

FREITAS, José Carlos de. **Da legalidade dos loteamentos fechados**. São Paulo, 1998. Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>>. Acesso em: 8 ago. 2009.

_____. **O estatuto da cidade e o equilíbrio no espaço urbano**. São Paulo. Disponível em: <http://www.mp.sp.gov.br/portal/page/portal/cao_urbanismo_e_meio_ambiente/biblioteca_irtual/bv_artigos/bv_art_urbanismo/O%20ESTATUTOFREITAS.htm>. Acesso em: 8 mar. 2010.

_____. **Privatização do espaço público ofende direitos coletivos**. 2002. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2002-fev-17/privatizacao_areas_publicas_ofende_cidadania>. Acesso em: 9 maio 2010.

GASPARINI, Diógenes. Aspectos jurídicos do plano diretor. In: **Temas de direito urbanístico**. São Paulo: Imprensa Oficial; Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005.

_____. **Direito administrativo**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

_____. **Direito municipal brasileiro**. 16. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

MUKAI, Toshio. **Temas atuais de direito urbanístico e ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

OLIVEIRA, José Carlos Carneiro de. **Ação civil pública**. São Paulo, 2006. Disponível em: <[http://www.mp.sp.gov.br/portal/page/portal/cao_urbanismo_e_meio_ambiente/material_apoio/mamodelos/mod_urbanismo/mod_urb_acoes_civis_publicas/mod_urb_acp_parcelamento_solo/CAO-6447-07-ACP-2953-06-\(Loteamentos%20Fechados\)%20Inicial.rtf](http://www.mp.sp.gov.br/portal/page/portal/cao_urbanismo_e_meio_ambiente/material_apoio/mamodelos/mod_urbanismo/mod_urb_acoes_civis_publicas/mod_urb_acp_parcelamento_solo/CAO-6447-07-ACP-2953-06-(Loteamentos%20Fechados)%20Inicial.rtf)>. Acesso em: 12 fev. 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e incorporações**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Loteamento fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2009.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana. **Novo direito imobiliário e registral**. 1. ed. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2008.

