



XIII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

25 a 29 de maio de 2009

Florianópolis - Santa Catarina - Brasil

DO MEDO DA VIOLÊNCIA À “CONDOMINIARIZAÇÃO” DAS CIDADES BRASILEIRAS: SOBRE
AS CONSEQÜÊNCIAS SÓCIO-ESPACIAIS DA MODIFICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO FEDERAL DE
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Daniela Batista Lima (UFMG) - daniblb@terra.com.br

Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela UFMG, arquiteta da CEAT/MA do Ministério Público do Estado de Minas Gerais

Do Medo da Violência à “Condominizarização” das Cidades Brasileiras:

Sobre as Conseqüências Sócio-Espaciais da Modificação da Legislação Federal de Parcelamento do Solo Urbano

O medo da violência tem sido responsável pela proliferação em larga escala dos “condomínios exclusivos” no Brasil e seus equivalentes em diversos países. No Brasil, a “fuga para os condomínios” tem sido uma das características mais marcantes do processo de metropolização desde os anos 70 e 80. Ocorre que, muitos desses “condomínios” são, pela legislação em vigor, ilegais, pois não se trata de condomínios horizontais, mas sim de “loteamentos fechados”. Tendo como um de seus objetivos contornar a problemática da ilegalidade de grande parte desses *habitats* auto-segregados, está em curso há alguns anos um processo de revisão da legislação, denominada de “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana”. A revisão da Lei nº. 6.766/79 no que se refere ao parcelamento do solo urbano e suas conseqüências sócio-espaciais nas cidades brasileiras constitui o tema deste artigo. E a questão central que parece se colocar diz respeito à abrangência dos efeitos que o novo ordenamento pretende impor, observando-se as causas de sua promulgação, os agentes responsáveis e suas conseqüências sócio-espaciais para as cidades brasileiras. Que impactos esse novo marco legal trará para os espaços e a vida urbanos, dependendo da maneira como vier a ser aprovado?

Introdução

O medo da violência tem sido, cada vez mais, o principal responsável pela proliferação em larga escala dos “condomínios exclusivos” no Brasil e seus equivalentes em diversos países (*gated communities* nos EUA e vários outros países de língua inglesa; *barrios cerrados* na Argentina; *security parks* na África do Sul...). No Brasil, país que combina uma complexa e acelerada urbanização com elevadas assimetrias socioeconômicas, a “fuga para os condomínios” tem sido uma das características mais marcantes do processo de metropolização desde os anos 70 e 80, atingindo esse fenômeno, a partir da década de 90, até mesmo muitas cidades médias.

Ocorre que muitos desses “condomínios” são, pela legislação em vigor, ilegais, pois não se trata de condomínios horizontais (um lote vendido aos compradores finais já com as unidades habitacionais construídas, inexistindo logradouros públicos no interior do terreno e onde cada comprador possui uma “fração ideal” da área comum), mas sim de “loteamentos fechados” de alto e médio *status*. E, de acordo com a Lei nº. 6.766/79, loteamentos, por abarcarem logradouros públicos - cujo domínio pertence ao Estado - em seu interior, não podem ser fechados.

Tendo como um de seus objetivos contornar a problemática da ilegalidade de grande parte desses *habitats* auto-segregados, está em curso, há alguns anos, um processo de revisão da legislação federal de parcelamento do solo urbano, denominada de “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana”. A revisão da Lei nº. 6.766/79 no que se refere ao parcelamento do solo urbano, especificamente no que se refere aos “condomínios exclusivos” e suas conseqüências sócio-espaciais nas cidades brasileiras é o tema deste artigo. E a questão central diz respeito à abrangência dos efeitos que o novo ordenamento pretende impor, observando-se as causas de sua promulgação, os agentes responsáveis e suas conseqüências sócio-espaciais para as cidades brasileiras. *Que impactos esse novo marco legal trará para os espaços e a vida urbanos, dependendo da maneira como vier a ser aprovado?...*

1 “Condomínios exclusivos” e sua “genealogia”

Em artigo pioneiro no Brasil, publicado em 1981, intitulado *Condomínios exclusivos – o que diria a respeito um arqueólogo?*, o arquiteto Carlos Nelson Ferreira dos Santos antecipou que a “solução” urbanística representada pelos “condomínios exclusivos” era um “sucesso no que se refere à segregação espacial e desagregação urbana”, significando talvez “a maior ameaça já enfrentada pelas cidades brasileiras” (SANTOS, 1981, p.25). Hoje, quase três décadas depois, o fenômeno dos “condomínios exclusivos” acha-se

consolidado em quase todas as grandes cidades brasileiras, bem como em muitas cidades médias.

Os riscos da popularização desse tipo de *habitat* parecem, a julgar pelo comportamento de muitos, empalidecer diante daquele benefício que, ao longo das décadas, veio assumindo uma centralidade cada vez maior no imaginário da classe média: o oferecimento de proteção e segurança contra a violência urbana. Apesar disso, esses riscos existem; e sobre eles não se deveria silenciar. Eles têm a ver com os *efeitos sobre os fluxos de tráfego, sobre a disponibilidade de áreas verdes, sobre as áreas de proteção ambiental já existentes, sobre o clima urbano, sobre a densidade construtiva e demográfica, sobre a paisagem, sobre o padrão de longo prazo de expansão do tecido urbano* e, por último, mas não com menor ênfase, *sobre a acessibilidade e os direitos de fruição do espaço urbano*. Esses riscos têm a ver com a *socialização de custos ambientais e, sobretudo, sócio-espaciais* (notadamente com a ameaça a certos direitos individuais, coletivos e difusos), enquanto que os benefícios são *apropriados privadamente e em detrimento, no longo prazo, do próprio sentido de cidade em decorrência da “fragmentação do tecido sociopolítico-espacial da cidade”*, que tem na proliferação dos condomínios e “pseudo-condomínios” um de seus fatores principais (SOUZA, 2006).

O “modelo” dos “condomínios exclusivos” apresenta-se sob a forma de conjuntos de edifícios residenciais ou de casas providos de ampla infra-estrutura de lazer e, muitas vezes expressiva presença de locais de comércio e serviços. Em uma das primeiras dissertações de mestrado defendidas no Brasil sobre o tema dos “condomínios exclusivos”, a geógrafa Maria Mônica Vieira Caetano O’NEILL (1986) enfatizava que a produção de um espaço residencial segregado com indivíduos e grupos com a mesma posição social, padrão cultural e hábitos de vida semelhante, estava entre os fatores que tornavam o “modelo” da “condominiarização” tão atraente para a classe média do Rio de Janeiro. Carlos Nelson Ferreira dos Santos, ao radiografar a estrutura do “modelo” e elucidar a gênese dos “condomínios exclusivos”, mostrou que o “modelo” decorreria de uma espécie de *fusão* dos modelos culturalista e o racionalista – até então utilizados em separado na formação urbana das cidades brasileiras – dois dos modelos normativos mais influentes e que foram implementados pelo mundo afora, ainda que deturpados, ao longo do século XX. No Brasil, os “condomínios exclusivos” surgiram em São Paulo e no Rio de Janeiro, portas de entrada no que se refere ao seu formato atual.

Em São Paulo, os primeiros condomínios foram implantados, no começo da década de 70 para as classes de renda alta ou média em ascensão, afastados da área urbanizada contínua, como um típico subúrbio de classes alta e média e com uma característica marcante: o seu fechamento ao uso público. Um caso paradigmático é o do Complexo de AlphaVille, localizado nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba, na Região

Metropolitana de São Paulo. No Rio de Janeiro, um marco para a implantação do fenômeno constitui o plano do arquiteto Lúcio Costa para a Barra da Tijuca, de 1969. A partir de meados da década de 70 começou, então, a grande onda de ocupação da Barra da Tijuca e a sua conversão no espaço por excelência da auto-segregação no Rio de Janeiro.

2 O Processo de “Produção da Ilegalidade” Fundiária no Brasil e a Lei nº. 6.766/79

Em termos imediatos, falar em “ilegalidade”, “irregularidade” e “informalidade” (no contexto em questão) nos remete a uma dimensão, por assim dizer, *formal*: algo está ilegal em face de *leis* ou *normas*. Esse é o componente *jurídico-formal* da ilegalidade, que, no entanto, tem por trás de si um outro, de natureza *substantiva*: ou seja, aquelas situações, referentes à organização espacial, que, em virtude de seus aspectos negativos (de um ponto de vista “funcional”, no que diz respeito à salubridade etc.) justificam ou justificaram que fossem recusados e tratados como indesejáveis. A ilegalidade tem, pois, dois componentes (a *ilegalidade substantiva* e a *ilegalidade jurídico-formal*), e distingui-los não tem somente uma utilidade acadêmica, mas também prática. Sabe-se que é comum no Brasil a existência de várias ilegalidades que fogem à “ordem urbana” legalmente consentida e normatizada por meio de normas jurídicas. No contexto de um debate verdadeiramente democrático, aquilo que deveria constituir a “ordem sócio-espacial” aceitável e desejável constituiria objeto de discussão e discussão por parte do corpo de cidadãos como um todo. Não é isso que, por definição, ocorre nas democracias representativas, em especial em um país como o Brasil (SOUZA, 2006).

Na ausência de uma participação profunda e efetiva da maioria da população no estabelecimento das “regras do jogo” (lembrando, aqui, a metáfora da “cidade como um jogo de cartas”, de Carlos Nelson Ferreira dos SANTOS [1988]), várias distorções interpretativas e práticas tendem a ocorrer, e o jogo a desequilibrar-se. A primeira delas é a superestimação da legitimidade do “consentimento jurídico”. Se a maior parte dos cidadãos se acha politicamente alienado em relação ao estabelecimento do *nómos* (situação que não constitui somente uma “imperfeição” das democracias representativas, mas que é gerada por sua essência mesma, como salientado por SOUZA [2006]), e se, em um país como o Brasil, uma parcela expressiva dos cidadãos é, para efeitos práticos, formada por pessoas que, além de não usufruírem de certos direitos sociais, nem mesmo sequer gozam plenamente de certos direitos civis, como assinalou José Murilo de CARVALHO (2003), é preciso olhar com um olhar menos acrítico para uma expressão quase que “naturalizada” como “Estado democrático de direito”.

A segunda consequência nefasta é a tentação burocrática ou populista de superestimar o aspecto jurídico-formal, no que tange ao enfrentamento das situações de ilegalidade. Não é incomum, no Brasil, que administradores públicos se proponham a “regularizar” quadros socioespaciais ilegais (por exemplo, típicos das periferias urbanas, com seus loteamentos irregulares) por meio de expedientes puramente formais, sem que se intervenha na modificação ou adaptação do substrato espacial material. Com isso, atendendo-se a imperativos de ordem político-eleitoral, intervém-se no fenômeno sem alterar a substância, supervalorizando a aparência em detrimento da essência. Nesses casos, interessantemente, em um momento as famílias estão “do lado de fora da lei” e, no momento seguinte, são postas “dentro da lei”, sem que nada de significativo tenha se passado no que concerne às suas condições de vida e moradia. As normas jurídicas, geralmente, vêm apenas legitimar uma situação que já está ocorrendo e até mesmo apresenta-se consolidada, contudo, nem sempre essa regularização significa estar compatível com um desenvolvimento equilibrado e justo para as cidades. A legitimação pode ocorrer na contramão da *justiça social*, boicotando um planejamento urbano que garanta a melhoria da qualidade de vida de todos os cidadãos.

Outro aspecto a ser ressaltado é a existência de várias ilegalidades. “Estar em desacordo com as leis e as normas” formais e estatais é uma condição que abriga um espectro muito amplo de possibilidades; algumas tendem a ser mais aceitáveis que outras, tanto pelo Estado quanto pela opinião pública, indo da “transgressão mais ou menos legítima” até a criminalidade consensualmente execrada. Um problema, entretanto, é que, independentemente do “grau de tolerância”, filtros ideológicos têm levado a que se comentem muitíssimo mais as ilegalidades da produção do espaço praticadas imediatamente pelos pobres urbanos (imediatamente porque, a rigor, eles são mediatamente induzidos a praticá-las) que aquelas formas de ilegalidades praticadas pelos privilegiados. O que ocorre, portanto, é uma *superexposição* das ilegalidades dos pobres e uma *subestimação* das ilegalidades dos ricos. Essa percepção desproporcional se acha amplamente disseminada, equivocadamente, no imaginário coletivo, sendo muito comum associar-se o problema da ilegalidade urbanística somente aos assentamentos de baixa renda, traduzido em termos (utilizados de forma equivocada) como “ocupações desordenadas”. Contudo, a ilegalidade não é privilégio das classes baixas, também os ricos a produzem.

As formas ilegais de produção do espaço e habitação urbanos são cada dia mais freqüentes nas partes mais privilegiadas das cidades do Terceiro Mundo, como é sobejamente exemplificado, no Brasil, pelos espaços típicos da auto-segregação, os “condomínios exclusivos”, empreendimentos que ocupam áreas públicas; áreas de preservação permanente; privatizam praias; fecham vias públicas, erguem construções e

extensões não autorizadas nos loteamentos (os "puxadinhos" da classe média e dos ricos), realizam intervenções em nascentes e cursos d'água e suas áreas de preservação. Os "pseudo-condomínios" nada mais são do que loteamentos, regidos pela Lei nº. 6.766/79, que têm seu perímetro cercado ao que se acrescenta a instalação de guaritas e a contratação de vigias para controlar o acesso ao loteamento.

É importante esclarecer as peculiaridades dos loteamentos e dos condomínios, pois a atividade de parcelamento solo é potencialmente poluidora dos recursos naturais, na fase de implementação e na fase de operação do empreendimento, ou seja, na sua ocupação, gerando ônus para a municipalidade com o aumento da população e dos serviços urbanos embutidos nessa expansão das cidades. A troca exigida então, pela legislação é que a propriedade exerça uma função social, garantindo, que uma atividade que objetiva o lucro, também beneficie, além do loteador, a coletividade. Dessa forma, devem ser repassados, percentual do total da gleba para a municipalidade. Essa exigência, que era de no mínimo 35% pela Lei nº. 6.766/79, após sua modificação em 1999, deixou a cargo do município a determinação deste percentual vinculado à densidade de ocupação. Nos "pseudo-condomínios" o que ocorre é que as áreas que deveriam ser destinadas ao município para serem usufruídas pela coletividade, encontram-se em seu interior e até mesmo não existem, constituindo, de qualquer forma, burla à Lei nº. 6.766/79. No condomínio, termo utilizado para classificar aqueles empreendimentos que constituem um uso e ocupação do solo, regido pela Lei nº. 4.591/64, que trata do condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, constituídos pela co-propriedade de um terreno, dividido em frações ideais e que tem por característica principal o vínculo com a edificação: são os condomínios verticais (edifícios de apartamentos) e os horizontais (conjuntos de casas). Portanto, o que se denomina de "condomínio fechado", "loteamentos especiais", "loteamentos em condomínios" etc., são, na realidade, "pseudo-condomínios", loteamentos comuns que são fechados, em desobediência às exigências da legislação pertinente e que perante a lei, não existem.

Para alguns juristas, como Toshio MUKAI (1988) é totalmente possível a existência de um loteamento fechado, ou seja, um loteamento sujeito às regras da Lei nº. 6.766/79, cujas vias e espaços livres podem ser desafetadas mediante legislação municipal que ao mesmo tempo autorizará o Executivo a outorgar a concessão do direito real de uso à sociedade, visando o fechamento com muros e manutenção das portarias nos acessos principais; a urbanização e conservação das vias e praças; a manutenção de um serviço de limpeza geral conectado com o de lixo; a facilidade para fiscalização, pelos agentes públicos, das condições das vias e praças e da situação higiênica do "loteamento" e a rescisão da concessão, automática, na hipótese de desvirtuamento das condições pactuadas. Hely Lopes MEIRELLES (2005) incentiva a proliferação da prática dos

“loteamentos especiais” que objetivam “descongestionar as metrópoles” e que devem ser submetidos a um regramento legal prévio para discipliná-los.

No início da década de 80, José Afonso da SILVA (1981) alertava que os “loteamentos especiais” regidos pela Lei nº. 6.766/79 que tinham seu perímetro fechado pelo loteador ou por uma associação de moradores eram ilegais, não havendo legislação que os amparasse, constituindo uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. Contudo, Silva enfatizava a importância da elaboração de uma legislação que os incluísse como “uma espécie de loteamento”, com uma dimensão civil, relacionada às relações negociais sobre parcelas de terrenos, e uma dimensão urbanística, que se vincularia “à sua característica de instrumento de desenvolvimento urbano e de urbanificação, portanto” e explicava que em lugar de um condomínio de puro direito privado nos termos do Art. 8º da Lei nº. 4.591/64 se teria um *condomínio urbanístico* – e que foi o termo adotado na revisão da Lei nº. 6.766/79 – que ficaria sobre o controle das municipalidades, não necessitando de iniciativa federal para regular o assunto no que respeita ao aspecto urbanístico (SILVA, 1981, p.402).

O fechamento dos loteamentos é defendido por alguns autores, utilizando-se a concessão de direito real de uso, com base no Art. 7º e no Art. 3º do DL nº. 271/67, que equipara o loteador ao incorporador, surgindo daí a discussão sobre o amparo legal dessa utilização, pois, a regulamentação do DL nº. 271/67 não se efetivou. Segundo FREITAS (1998), a concessão de uso só pode ser conferida para os bens dominicais, sendo incompatível para os bens de uso comum ou especial, pois estes necessitam de prévia desafetação para a concessão exclusiva do uso, “porque a utilização das vias públicas (bens de uso comum), por exemplo, não é uma mera possibilidade, mas um poder legal exercitável” sendo assim, a Administração não pode “impedir o trânsito de pessoas de maneira estável, a menos que desafete a via” e acrescenta, a desafetação “ainda que precedida de autorização legislativa, deve conter um elemento fundamental: ter perdido, de fato, sua utilização pública, seu sentido de via de circulação, ter se tornado desabitada. Não basta a lei para desafetá-la”. Dessa forma, Freitas explica que o fechamento de loteamentos constitui burla à Lei nº. 6.766/79, pois, nos termos desta lei, o loteador não poderá alterar a destinação dos espaços livres de uso comum, e como a lei trata de loteamentos, com áreas públicas a aprovação dos “loteamentos fechados” pela municipalidade “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”. Quanto às áreas públicas, Mukai defende que a Lei nº. 6.766/79 disciplina a transferência de domínio sobre as áreas reservadas para o uso público do empreendedor particular para o Poder Público municipal, contudo, não regula uma possível alteração posterior (MUKAI, 2002).

Outro aspecto da ilegalidade diz respeito a consolidação desses *habitats* e práticas espaciais que têm em comum sejam elas legais (condomínios horizontais propriamente ditos) ou ilegais (“loteamentos fechados”), atritos com direitos constitucionalmente garantidos, como o direito de ir e vir, o direito de reunião e o direito de intimidade. Muito embora esse tipo de atrito fique muito mais evidente no caso dos “pseudo-condomínios”, posto que contêm logradouros públicos em seu interior, problemas também ocorrem no caso dos condomínios propriamente ditos (cuja legitimidade, ainda que não a sua legalidade, pode, assim, ser ao menos posta em dúvida e debate). A proliferação de condomínios propriamente ditos pode, não muito menos que a de “loteamentos fechados”, acarretar restrições de locomoção no espaço urbano pode, portanto, implicar restrições no que se refere a certos aspectos da fruição do “direito à cidade” (LEFEBVRE, 1991; ver, também, SOUZA, 2006).

Com relação às decisões judiciais, o Supremo Tribunal Federal julgou procedente a Ação Direta de Inconstitucionalidade, com acórdão publicado em 12/09/2008, a respeito da Lei Distrital nº. 1.713/97 de Brasília. Em 1997, o artigo *Corrente na porta: Lei pode transformar as superquadras de Brasília em condomínios fechados*, publicado na revista *Veja* noticiava que a Assembléia Legislativa do Distrito Federal havia aprovado lei que autorizava a transformação das superquadras em “condomínios”, admitindo que os moradores contratassem seguranças, instalassem câmeras e colocassem obstáculos na rua de acesso, como correntes ou cancelas, para vedar a entrada de “estranhos”.

Começou-se este item chamando a atenção para o fato de que as ilegalidades espaciais típicas dos pobres (favelas e loteamentos irregulares) não constituem, nem de longe, os únicos tipos de ilegalidade, e que as ilegalidades dos mais aquinhoados precisam ser discutidas enquanto tais. Deve-se notar ainda, por fim, que, com a disseminação dos sentimentos de medo e insegurança, os próprios pobres muitas vezes vêm adotando, em vários de seus espaços típicos (periferias, subúrbios e até mesmo algumas favelas), medidas que emulam as estratégias e os dispositivos de autoproteção dos ricos, como guaritas e cancelas. É o “auto-enclausuramento” dos ricos que “faz escola” no Brasil urbano, mesmo nas situações mais inesperadas.

3 O debate em torno da alteração da Lei nº. 6.766/79: os interesses em jogo

A “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana”, revisão da Lei nº. 6.766/79, começou a ser moldada há oito anos no âmbito da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) da Câmara dos Deputados. Logo após a alteração da Lei nº. 6.766/79 por meio da Lei nº.

9.785/99, vários projetos de lei foram encaminhados à Câmara dos Deputados com propostas de modificações pontuais na legislação vigente. O primeiro desses projetos, o PL nº. 3.057/2000, do Deputado Bispo Wanderval (PL/SP), que propunha uma alteração no Art. 41 da Lei nº. 6.766, e que se tornou, por ter sido o primeiro projeto apresentado, o Projeto de Lei que deu número ao substitutivo proposto para a alteração da Lei nº. 6.766/79.

O processo legislativo da revisão da Lei nº. 6.766/79, desde o início dos trabalhos, contou com a participação de diferentes setores da sociedade e do governo com interesses específicos na revisão da lei: Ministério das Cidades; o Ministério do Meio Ambiente e o Ministério da Justiça; os Ministérios Públicos Estaduais e Federal; o Fórum Nacional de Reforma Urbana; os movimentos sociais; o setor produtivo; os registradores de imóveis; os corretores de imóveis; as organizações não-governamentais ambientalistas, a Associação de Juízes Federais do Brasil e representantes da Casa Civil da Presidência da República.

Em outubro de 2001 foram realizadas duas audiências públicas na CDU onde se discutiu o tema “condomínios” e “loteamentos fechados”. A partir dessas audiências e dos debates gerados foi elaborado um parecer, apresentado à CDU em dezembro de 2002, contendo um substitutivo à proposição principal, que apresentava uma proposta de lei sobre o *parcelamento do solo para fins urbanos*. Na proposta surgia a figura do “condomínio urbanístico” como um dos modos de se parcelar o solo, trazendo também a opção da figura ser uso e ocupação do solo, portanto, bastante confusa, pois isto significava alterar também a Lei nº. 4.591. A figura “condomínio urbanístico” – forjada por José Afonso da Silva, conforme comentado no item anterior – foi apresentada com o intuito de solucionar juridicamente o “morar fechado”. Por isso, traz em sua definição, o termo “unidades autônomas” que se diferenciam do lote, que, por definição está vinculado aos bens públicos. O Art. 3 trazia as definições de “condomínio urbanístico”, unidade autônoma, áreas destinadas ao uso comum dos condôminos, visando definir o que seria público e privado. Quanto aos “pseudo-condomínios”, pode-se notar a tentativa de regularizar o “passivo” vinculando-se a totalidade da aprovação dos proprietários, à concessão de outorga pela municipalidade com formação de uma associação de moradores e determinando-se a sua proibição, após a entrada em vigor da lei. O Parecer do Deputado João Sampaio foi apresentado no fim da legislatura de 1999/2002. Em janeiro de 2003, a CDU o devolveu, sem manifestação e o processo foi arquivado. Em março de 2003 foi desarquivado – como o Deputado João Sampaio não havia sido reeleito – e o Deputado Dr. Evilásio (PSB/SP) foi nomeado relator na CDU, em abril de 2003.

Em junho de 2003, o Deputado Dr. Evilásio apresentou seu parecer na forma de substitutivo, que mantinha basicamente o conteúdo do substitutivo de João Sampaio: o “condomínio urbanístico” permanecia como modalidade de parcelamento e na definição da figura, trazia a possibilidade de subdivisão de gleba ou lote; a vinculação do “condomínio

urbanístico” com a Lei nº. 4591/64, que era alterada em seu Art. 8º. Quanto aos “pseudo-condomínios” o substitutivo mantinha a proposta anterior determinando a regularização dos existentes e após a entrada em vigor da nova lei estariam vedados os loteamentos fechados. Entre outubro e novembro de 2003, novas audiências públicas foram realizadas e em dezembro de 2004, o Deputado Dr. Evilásio apresentou o 4º substitutivo que trazia a denominação de “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana” e as disposições iniciais determinavam que o projeto dispunha sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária de áreas urbanas, o “condomínio urbanístico” permanecia como modalidade de subdividir gleba ou lote e estabelecia que mais de uma modalidade de parcelamento ou de suas variantes poderiam ser utilizadas, simultaneamente, no mesmo imóvel ou parte dele. Quanto aos “pseudo-condomínios”, sua existência era vinculada à legislações estaduais e municipais, contudo vedava sua existência após a entrada em vigor da lei. Contudo, a votação do substitutivo no final de 2004, não se efetivou e como o Deputado Dr. Evilásio havia se eleito prefeito do município de Taboão da Serra, integrante da região metropolitana de São Paulo, o Deputado Barbosa Neto (PSB/GO) assumiu a relatoria do processo em fevereiro de 2005.

Em novembro de 2005, Barbosa Neto apresentou parecer com substitutivo, que foi aprovado no fim de novembro após uma série de reuniões de negociação. O substitutivo apresentava nova redação quanto aos “condomínios urbanísticos”, eliminando-se a subdivisão em lote, modificando para “divisão de imóvel” que se vincula à definição de gleba. Com relação aos “pseudo-condomínios”, veda-se sua implementação após a entrada em vigor da lei, contudo, silenciou sobre os já existentes. Após a aprovação por unanimidade na CDU, o substitutivo foi encaminhado para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), e em dezembro de 2005 o Deputado José Eduardo Cardozo (PT/SP) foi designado relator.

Em abril de 2006, a Mesa Diretora da Câmara dos Deputados decidiu que o processo fosse distribuído às Comissões de Defesa do Consumidor (CDC) e de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMADS) e a constituição de uma comissão especial para proferir parecer sobre o PL, com José Eduardo Cardozo, como presidente e Barbosa Neto, relator. Em dezembro de 2006, o relator apresentou parecer com substitutivo. O parecer anterior havia silenciado a respeito dos “loteamentos fechados” existentes, vedando sua implantação a partir da entrada em vigor da lei, neste, estabelecia-se um período de transição de quatro anos e seis meses para que ocorresse a mudança de figura. O prazo para essa “transição”, obviamente, seria prorrogado, até que nada se pudesse fazer e se preparasse documento justificando a consolidação da figura e se criasse lei específica que os regulasse e legitimasse. A transição deveria ser um prazo para a abertura dos empreendimentos, adequação ao sistema viário etc. Porém, após a

apresentação do parecer, a comissão não conseguiu efetivar a votação e o processo foi arquivado em janeiro de 2007, no final da legislatura 2003-2006.

Na legislatura de 2007, dois deputados tomaram a iniciativa de reapresentar o texto que vinha sendo negociado. Primeiramente, o Deputado Fernando Chucre (PSDB/SP) apresentou o PL nº. 20/07 (que ficou como proposta principal), cujo conteúdo era o mesmo do substitutivo de Barbosa Neto e o Deputado Zezéu Ribero (PT/BA) que apresentou o PL nº. 31/07, que modificava alguns trechos do texto de Barbosa Neto. Em abril de 2007, o PL nº. 3057/00 foi desarquivado, e em junho de 2007, a Deputada Maria do Carmo Lara (PT/MG) solicitou a apensação do PL nº. 20/07 ao PL nº. 3057/00. Criou-se então uma nova comissão especial para proferir parecer sobre o projeto de lei, tendo Maria do Carmo Lara como presidente e o Deputado Renato Amary (PSDB/SP), relator. Nos meses de junho e julho de 2007, a Comissão convocou duas audiências públicas *para tratar dos aspectos ainda polêmicos do projeto*.

Em outubro de 2007, um substitutivo foi apresentado e sofreu alterações, sendo novamente apresentado em novembro e aprovado, em dezembro de 2007 pela Comissão Especial. Os “condomínios urbanísticos” mantêm-se como modalidade de parcelamento, admitindo a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma modalidade de parcelamento, no mesmo imóvel ou em parte dele. Os “pseudo-condomínios” podem existir, desde que lei estadual ou municipal os regule e conceda a outorga de permissão do direito de uso das áreas públicas. A proposta estabelece que após três anos da entrada em vigor da lei, que os “pseudo-condomínios” terão que observar os requisitos urbanísticos aplicáveis aos “condomínios urbanísticos” e recomenda a fixação de engenho publicitário, de *forma visível ao público, contendo aviso de que o controle de acesso não impede a circulação de pessoas e o acesso às áreas de uso público (!)*. Atualmente, o PL nº. 3057/00 aguarda encaminhamento ao Plenário.

Em maio de 2008, por iniciativa do Conselho das Cidades, em conjunto com as Secretaria Nacionais de Habitação e de Programas Urbanos do Ministério das Cidades e da Frente Parlamentar pela Reforma Urbana, foi realizado um Seminário Nacional sobre o PL nº. 3.057/00, que por sua vez, deliberou a realização de cinco seminários regionais, em setembro, tendo como sedes as capitais de Góias, Bahia, Pará, Paraná e São Paulo, com objetivo de aprofundar as discussões.

A despeito dos debates da legislação federal, a implantação dos “condomínios exclusivos” encontra-se em plena expansão nos municípios brasileiros, que às vezes fazem “vista grossa” ao fechamento de logradouros públicos ou vêm editando leis municipais que dizem respeito às figuras do “pseudo-condomínio” e do “condomínio urbanístico”. É possível notar nessas legislações diversas peculiaridades na tentativa de resolver o impasse legal gerado pelos “pseudo-condomínios” e a demanda por “condomínios exclusivos”, sendo

observada em algumas leis municipais a preocupação dos legisladores em não esclarecer os aspectos relativos ao acesso ao interior desses espaços. No estado de Minas Gerais, pode-se citar o município de Nova Lima, integrante da região metropolitana de Belo Horizonte, que não possui legislação referente aos “condomínios exclusivos, que, há anos, que sendo implantados em larga escala no município, sob um “pacto de silêncio” para o fechamento de logradouros públicos, como informou um funcionário da Prefeitura Municipal explicando que até mesmo a municipalidade tem dificuldades para acessar esses espaços para fiscalização. Atualmente, está em elaboração o plano diretor municipal e sua regulamentação, a lei de parcelamento, ocupação e uso do solo que, segundo ele, prevê parâmetros de dimensionamento e espaços entre um e outro empreendimento.

4 Os cenários possíveis/prováveis de alteração das regras do jogo e suas implicações sócio-espaciais

Como toda reflexão sobre o futuro, a construção de cenários trata de eventos e processos incertos, ocupa-se dos riscos e das eventuais surpresas e imprevisibilidades, representando uma ferramenta importante de tomada de decisões, na medida em que lida com antecipações. Mas obviamente não pode, nem pretende eliminar a incerteza. Os cenários constituem um referencial para o planejamento, oferecendo antecipações para que os tomadores de decisão preparem as instituições e a sociedade para as diversas possibilidades.

No que concerne aos efeitos esperáveis decorrentes da aprovação da “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana”, a discussão em torno da lei, no que se refere à sua redação atual, dá margem a preocupações que podem ser expressas de maneira plástica e sistematizada com a ajuda de cenários. É certo que, como ficou claro na seção anterior, o debate em torno da matéria no Congresso Nacional vem se processando há alguns anos e não é possível garantir que a lei venha a ser votada e aprovada ainda em 2008. Assim sendo, optou-se por trabalhar com três “cenários prováveis”, já que não se poderá (presume-se) partir, mesmo com um substitutivo aprovado em dezembro de 2007 pela Comissão Especial, de um fato consumado em matéria de marco legal para ser analisado. Tais “cenários prováveis” serão construídos considerando-se três possibilidades: uma que se poderia chamar de “cenário de forte afrouxamento”, em cujo âmbito grandes facilidades seriam concedidas aos empresários vinculados a produção de “condomínios exclusivos”; no extremo oposto ter-se-ia um “cenário de coibição”, em cujos marcos tentar-se-ia desestimular a proliferação desse tipo de *habitat*; por fim, criar-se-ia um “cenário intermediário” entre os dois primeiros. Para tanto, selecionou-se os atributos “espaço” e

“tempo” como condutores do desenvolvimento das cenas, elaborando-se um modelo gráfico de um trecho de um município brasileiro hipotético, representando os padrões territoriais existentes em um município (área urbana, área perirubana com loteamentos irregulares e clandestinos implantados e a zona rural onde estão localizadas as fazendas com a representação da edificação sede e galpões de serviços com estradas que as ligam as rodovias) e determinou-se um horizonte de 50 anos, em que o intervalo entre cada cenário é de cinco anos. Inicialmente, foi elaborado um conjunto de cinco cenários e, a partir daí, foram constituídos três conjuntos de sequências.



Sequência 1-5

A Sequência 1-5 apresenta o primeiro conjunto de cenários representativos da transformação da realidade espacial em trecho de um município brasileiro contempla o surgimento do objeto de estudo até o período anterior à aprovação da “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana”. O modelo gráfico acompanha, estilizada e simplificada (como lhe é característico), o aumento do número de condomínios e “pseudo-condomínios”, bem como o aumento do número de logradouros públicos fechados *a posteriori* (ruas já existentes que foram, em determinado momento, “fechadas” por meio cancelas, guaritas etc.). No **cenário 1**, estão representadas as áreas urbana, periurbana e rural. Neste momento, ainda não se iniciou o processo de “condominarização” da cidade, não existindo “condomínios exclusivos” nem logradouros públicos fechados. Passados cinco anos, no **cenário 2**, já se observa um *condomínio exclusivo* implantado em área perirubana/rural, ao longo de uma rodovia. A partir de agora, inicia-se o processo de auto-segregação com implantação de “condomínios exclusivos”, **cenário 3**, modificando a paisagem municipal e o zoneamento rural. A partir da **cenário 4**, já se pode notar o início do processo de fechamento de logradouros públicos na cidade e a implantação dos “condomínios exclusivos” na área urbana. A última sequência, **cenário 5**, representa o momento anterior à aprovação da “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana”, apresentando-se com o processo de “condominarização” em franca expansão, com “condomínios exclusivos” e logradouros públicos fechados inseridos na paisagem da cidade. A partir desta sequência, seguirão outras três, comentadas, contendo os cenários

elaborados a partir de três situações prováveis: com a flexibilização ou não da nova legislação e uma seqüência tendencial do processo de auto-segregação sem uma norma que a regule.



Sequência 6a - 10a

A Sequência 6a-10a indica a transformação da realidade espacial pelo mesmo período de tempo subsequente ao compreendido entre 1 e 5 (e, de modo idêntico, com um intervalo de cinco anos entre cada corte), se por acaso a Lei de Responsabilidade Territorial Urbana não fosse aprovada. Os cenários compreendidos entre 6a e 10a correspondem, no formato de um modelo gráfico, ao que tecnicamente se denomina *cenários tendenciais*, uma vez que expressam a *tendência* mais provável de desdobramento do quadro atual (caso nada seja feito ou não intervenham eventos que mudem significativamente o rumo do processo em curso), considerando a evolução pretérita e os fatores intervenientes (condições de contexto, comportamento esperado dos principais agentes modeladores do espaço urbano etc.). A seqüência retrata um aumento acelerado do número tanto de condomínios e “pseudo-condomínios” quanto dos logradouros públicos fechados *a posteriori*. No cenário 6a, após cinco anos do cenário 5, nota-se o aumento do número de logradouros públicos fechados e a evolução dos “condomínios exclusivos”.



Sequência 6b-10b

A Sequência 6b - 10b indica a transformação da realidade espacial pelo mesmo período de tempo subsequente ao compreendido entre 1 e 5 (e, de modo idêntico, com um

intervalo de cinco anos entre cada corte), sob o efeito da vigência da “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana”. Os cenários compreendidos entre 6b e 10b correspondem, no formato de um modelo gráfico, ao que tecnicamente se denomina *cenários alternativos*, assim denominados porque representam uma *alternativa* à evolução tendencial caso nada seja feito ou não intervenham eventos que mudem significativamente o rumo do processo em curso (note-se, aliás, que o adjetivo “alternativos”, no caso, não indica necessariamente positividade: as “alternativas” podem ser benéficas ou maléficas). Na realidade, concretamente a seqüência 6b - 10b corresponde a um vetor específico de cenários alternativos –, a saber, aquele que se inicia no “ponto de bifurcação” que é o evento específico da aprovação de uma lei cujos impactos espaciais esperados são significativos. Em comparação com a seqüência meramente tendencial, a seqüência vai de 6b a 10b retrata igualmente um aumento dos logradouros públicos fechados *a posteriori* (processo que não seria afetado diretamente pela aprovação da lei) e um aumento ainda mais acelerado do número de condomínios e “pseudo-condomínios” (processo, esse sim, a ser diretamente influenciado pelo que dispõe a lei). A redação atual do projeto de lei introduz o “condomínio urbanístico” como uma modalidade de parcelar o solo, além do loteamento e do desmembramento e admite a utilização de mais de uma modalidade de parcelamento no mesmo imóvel e admite a existência do “pseudo-condomínio”, denominado de “loteamento com controle de acesso”. A proposta deixa a cargo do município que elabore as normas e os parâmetros urbanísticos (locais para sua implantação, continuidade ou não, dimensionamento etc.), adequadas às especificidades locais, que irão regular os condomínios urbanísticos e loteamentos com acesso controlado. Ocorre que o silêncio da legislação federal quanto às normas poderá gerar mais permissividade e flexibilidade municipal.



Sequência 6c-10c

A Sequência 6c - 10c indica a transformação da realidade espacial pelo mesmo período de tempo subsequente ao compreendido entre 1 e 5 (e, de modo idêntico, com um intervalo de cinco anos entre cada corte), sob o efeito da vigência de uma lei cujo conteúdo fosse diferente daquele previsto no atual substitutivo da “Lei de Responsabilidade Territorial

Urbana” – a saber, um conteúdo capaz de desestimular a “condominiarização” e, sobretudo, coibir os “pseudo-condomínios” e, também, o fechamento *a posteriori* de logradouros públicos. A seqüência 6c - 10c corresponde, portanto, a um outro vetor específico de cenários alternativos. Em comparação com a seqüência meramente tendencial, a seqüência 6c -10c retrata uma diminuição drástica do número de logradouros públicos fechados *a posteriori*, até o ponto de seu desaparecimento, bem como retrata uma diminuição (ainda que um pouco mais lenta) dos “pseudo-condomínios” – os quais, na qualidade de loteamentos, teriam de ser adaptados, com a eliminação de quaisquer barreiras e dispositivos de interdição de acesso aos logradouros públicos contidos em seu interior. Por outro lado, os condomínios horizontais, ainda que desestimulados, continuariam aumentando (uma vez que o modelo gráfico não pretende passar a falsa impressão de que uma simples lei poderia estancar completamente um processo condicionado por poderosos fatores econômico-sociais no contexto das cidades capitalistas contemporâneas); em todo caso, o incremento de seu número se daria de modo mais lento que o retratado na seqüência de cenários tendenciais 6a–10a, e muito mais lento que o retratado na seqüência de cenários alternativos 6b–10b.

Conclusão: Morar na “prisão” para ser livre?...

De fato, estamos presenciando o alastramento e a consolidação da “condominiarização” de nossas cidades sem que efetivamente algo digno de nota seja feito. Alegar que os “condomínios exclusivos” permanecerão úteis e até mesmo sendo imprescindíveis enquanto não se superar a problemática da violência urbana é um raciocínio tão conveniente quanto falacioso: com base em um raciocínio semelhante, por exemplo, o Estatuto do Desarmamento jamais teria tido nenhuma chance, e teríamos de aceitar passivamente que cidadãos privados adquirissem mais e mais armas, na vã esperança de, por conta própria, garantir sua integridade física e a inviolabilidade de seus lares.

De sua parte, a pretensa sabedoria convencional segundo a qual “os ricos sempre vão morar bem” – de modo que, portanto, tentar impedir a “condominiarização” seria uma postura quixotesca – é não somente conservadora, mas também míope. É claro que nenhuma lei, em uma sociedade capitalista, eliminará as assimetrias sociais e erradicará completamente os privilégios de uma minoria, da mesma maneira como nenhuma lei, em uma sociedade capitalista, abolirá simplesmente a propriedade privada. No entanto, a forma de argumentação alimentada pela resignação conveniente ou preguiçosa deixa na sombra duas coisas. Primeiramente, que assimetrias e privilégios podem não ser “eliminados por decreto”, mas podem ser, pelo menos “enquadrados”, restringidos, disciplinados com rigor –

o que, dependendo das circunstâncias, pode já ser alguma coisa. Que sirva de exemplo a longa experiência de reflexão, debate e práticas que culminou com o Estatuto da Cidade, marco legal potencialmente capaz de restringir a especulação imobiliária em larga escala e, por outro lado, auxiliar na garantia da segurança jurídica da posse em benefício dos pobres que moram em situação ilegal ou irregular. Em segundo lugar, é preciso não perder de vista que o “morar bem” do qual alguns irão se beneficiar não precisa e nem deve representar, para a maioria, uma agressão ainda maior que a sua própria existência em face de assimetrias e desigualdades de acesso a recursos e oportunidades. Pretender ou aceitar como irremediável condenar os “de fora” a uma vigilância crescente, a uma mobilidade espacial cada vez menor (ao lado de uma expectativa de mobilidade vertical estagnada ou reduzida) e a uma vivência a cidade como a vivência de um espaço segmentado não é somente uma perversidade – no longo prazo, assemelha-se a uma forma irracional ainda que sofisticada, de suicídio coletivo e civilizatório.

A proposta legislativa discutida neste artigo é, como se argumentou, frouxa e leniente. Em vez de propor medidas regulatórias que, pelo menos, reduzam o ritmo do processo de proliferação dos “condomínios exclusivos” (e, adicionalmente, coibindo também o fechamento de logradouros públicos *a posteriori*), o que se propõe com a nova legislação terá, muito provavelmente, o efeito inverso: legitimar o quadro existente e até mesmo acelerar a “condominiarização”. “Soluções” vêm sendo discutidas no Projeto de Lei, mas... o que significam? O que significa, como tentativa de se amenizar o impacto do fechamento, estabelecer que se pode vigiar, desde que se “vigie escondido”, de maneira que “não haja constrangimento”?... O que significa garantir que o “acesso controlado” não implica uma restrição ou intimidação, uma vez que não se estará verdadeiramente impedindo o acesso?... A presença de guaritas, cancelas, placas de advertência, cercas elétricas, muros, câmeras de vídeo etc. seria, assim, inócua em matéria de desestímulo à mobilidade?...

Há interesses poderosíssimos em jogo, que vão desde o capital imobiliário (ou, mais amplamente, aquilo que Clóvis Brigagão denominou “mercado da segurança” [ver BRIGAGÃO, 1985]) até a (ir)responsabilidade da mídia e de seu sensacionalismo, passando pelo Estado. Para que as cidades não se fragmentem ainda mais e em velocidade cada vez maior, é preciso que o espaço público seja preservado enquanto tal, e que a sua função de socialização para a democracia seja respeitada e estimulada, em vez de minada. A configuração morfológica dos “condomínios exclusivos” traz grandes contrastes para os as cidades onde se inserem, embora em um primeiro momento e analisado superficialmente, sem o envolvimento do que eles representam para a construção social da cidade, significam para a municipalidade, expansão de setores privilegiados, aumento de arrecadação, melhoria da infra-estrutura, etc. Após sua implantação, surgem os problemas: “como considerar este enclave, tendendo a uma autonomia e a uma auto-suficiência que, ao fim e

ao cabo, são insustentáveis?"; colocando "em xeque o poder local, obrigando-o a assumir posições parciais e antipáticas e a aparecer como responsável por processos que, em verdade, o oneram e sobre os quais não tem o menor comando" (SANTOS, 1981, p. 28). Os "condomínios exclusivos" comprometem a imagem da cidade e as "visibilidades" (obstrução de paisagens, vistas panorâmicas e corredores visuais dificultando a percepção/relação com o ambiente natural); além do mais, desrespeitam as relações morfológicas no tocante aos modos de vida e seu rebatimento no urbano. O desenvolvimento urbano deve ser compatível com a continuidade, sem interrupções bruscas e extensas, como ocorre com a implantação desenfreada de "condomínios exclusivos", os quais geram descontinuidades e são prejudiciais à coerência urbanística, à mobilidade urbana e à acessibilidade, além de representarem uma agressão crescente (ao lado de outros fenômenos, como o fechamento de logradouros públicos *a posteriori*) à possibilidade de ampliação/multiplicação e manutenção adequada de espaços públicos, que são tão necessários ao contato social e à diversidade, características intrínsecas da cidade. Eles atentam, por assim dizer, contra a "boa forma urbana", no sentido amplo do importante livro de Kevin LYNCH (1994).

Por isso, em um projeto de uma lei que se denomina de "Responsabilidade Territorial Urbana", com a qual se pretende balizar o crescimento de nossas cidades na direção de algo que seja compatível com o espírito de compromisso com a justiça social e a qualidade de vida presente (ainda que com limitações) no Estatuto da Cidade, a promoção de espaços verdadeiramente públicos deveria ser prioritária. O texto de uma tal lei deveria trazer regras claras e bem definidas, que apontassem para essa direção. Caso contrário, essa lei não interessa à coletividade, e sim atende, como quase sempre, prioritária ou exclusivamente aos interesses do capital; e, mais uma vez, vem apenas para legitimar uma situação já existente, sem nenhum avanço significativo no que se refere à construção de um futuro diferente de uma simples extensão (piorada!) do presente.

Para que esse avanço ocorra, faz-se necessário que os "pseudo-condomínios" sejam *rigorosamente proibidos*. O fechamento de loteamentos vai na contramão da Lei nº. 6.766/79. Quanto ao "passivo espacial" existente (os "pseudo-condomínios" que hoje abundam), a sua reversão deve ser negociada, estabelecendo-se prazos para as adaptações necessárias, cabendo aos municípios, com contribuição da comunidade e do Ministério Público por ele representada, em ambos os casos, garantir a implementação do marco legal. Também o fechamento de logradouros públicos *a posteriori* necessita ser expressamente vedado, sem tergiversações.

Quanto ao *condomínio urbanístico*, figura apresentada como solução jurídica, onde a prioridade é verdadeiramente privada, sugere-se que sejam regulados com vigor, uma vez que não deixam de acarretar malefícios para a sociedade no que se refere à *fragmentação do tecido sociopolítico-espacial* das cidades (SOUZA, 2006, 2008). Aquilo que, no curto e no

médio prazo, atende aos interesses de um indivíduo ou de uma família, ou de um agregado de indivíduos ou famílias (de classe média), não necessariamente atende aos interesses da sociedade como um todo no longo prazo. É preciso evitar que, lembrando as palavras de Richard SENNETT (1988, p.413), a “comunidade se torne uma arma contra a sociedade, cujo maior defeito é tido como sendo sua impessoalidade”. Para inibi-los eficazmente será necessário regular, com a ajuda de parâmetros ligeiramente variáveis conforme o município – mas sem flexibilizar demais –, a *dimensão do empreendimento*, a *área construída* e a *densidade máxima de empreendimentos permitida por zona*, entre outros aspectos. Por outro lado, isso não significa dizer que, em um certo nível de generalização, a legislação federal não possa, ela mesma, oferecer uma contribuição relevante a essa tarefa de inibir a proliferação de *condomínios urbanísticos*.

A presente autora dissertação defende que cabe aos municípios a disciplina do parcelamento, da ocupação e do uso do solo; porém, o fato de se criar uma legislação federal que basicamente transfere aos municípios a competência para regularizar uma situação que vem ocorrendo no presente, sem antes nem mesmo refletir sobre cenários futuros – englobando o território do município como um todo –, como aliás prevê o Estatuto da Cidade, apenas ampara o estabelecimento desses empreendimentos no presente, não se garantindo um desenvolvimento equilibrado do território municipal. Para que isso ocorra, nossos municípios têm que estar preparados para receber essas atribuições que lhe são próprias; têm de estar capacitados, com quadros técnicos e população consciente para planejar (utilizando os instrumentos do planejamento urbano: urbanismo, leis, normas, parâmetros urbanísticos etc.) e cobrar, fiscalizando, denunciando, para a efetivação desses instrumentos escolhidos e construídos.

Por imprevisão e complacência, está-se em vias de perder uma oportunidade, no presente, para que a gestão futura de nossos espaços urbanos não se confunda, mais e mais, com a difícil administração de grupos e espaços ensimesmados (muitas vezes auto-representados como “comunidades”, sejam guetos pobres ou abastados espaços de auto-enclausuramento), em meio a um ambiente social conflagrado, marcado pela distância entre os próximos. Isso pouco parece ter a ver com uma genuína preocupação com qualquer “sustentabilidade urbana”. Pelo contrário: abrir mão de tentar pelo menos desestimular a “condominiarização” provavelmente colaborará para tornar as nossas cidades ainda mais “insustentáveis”.

Referências Bibliográficas

BRIGAGÃO, Clóvis (1985): *A militarização da sociedade*. Rio de Janeiro: Zahar.

CARVALHO, José Murilo de (2003): *Cidadania no Brasil: o longo caminho*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.

LEFEBVRE, Henri (1991): *O direito à cidade*. São Paulo: Moraes.

LYNCH, Kevin (1994 [1981]): *Good City Form*. Cambridge (MA): The MIT Press.

MEIRELLES, Hely Lopes (2005[1961]): *Direito de Construir*. São Paulo: Malheiros.

MUKAI, Toshio (1988): *Direito e legislação urbanística no Brasil: história, teoria, prática*. São Paulo: Saraiva.

----- (2002): *Direito urbano-ambiental brasileiro*. São Paulo: Dialética.

O'NEIL, Maria Mônica Vieira Caetano (1986): Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, n. 48, jan./mar., p.63-81.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos Santos (1981): Condomínios exclusivos: o que diria a respeito um arqueólogo? *Revista da Administração Municipal*. Rio de Janeiro, jul./set. p.6-29.

SENNETT, Richard (1988): *O declínio do homem público*. São Paulo: Companhia das Letras.

SILVA, José Afonso da (1981): *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais.

SOUZA, Marcelo Lopes de (2006): *A prisão e a ágora*. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

----- (2008): *Fobópolis: O medo generalizado e a militarização da questão urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.