



**XVIII ENANPUR**  
NATAL 2019  
27 a 31 maio

## **TERRITORIALIZAÇÃO DA NORMA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA CONSTITUIÇÃO DOS LOTEAMENTOS CERCADOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS NA CIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - RS**

### **Autores:**

Camila Pohl Frohlich - UNISC - [camilapf@arqus.com.br](mailto:camilapf@arqus.com.br)

Vinícius Oliveira Braz Deprá - UNISC - [depra@unisc.br](mailto:depra@unisc.br)

Ana Flávia Marques - UNISC - [afmarques@unisc.br](mailto:afmarques@unisc.br)

- UNISC

### **Resumo:**

A constante inovação das ofertas imobiliárias visando maior agregação de valor apresenta os loteamentos cercados e condomínios fechados como um dos novos produtos imobiliários deste mercado. Nestes termos, a problemática buscou analisar o contexto histórico das estratégias e mecanismos de ação utilizados pelos principais atores no processo de urbanização da cidade de Santa Cruz do Sul, que foi pontuado por quatro fases distintas. Em linhas gerais, a consolidação destes produtos imobiliários é percebida em nível global, com reflexos muito semelhantes para a pluralidade das sociedades. Desta maneira, atreve-se mencionar que o estudo realizado pode, em certa medida, trazer aspectos singulares e universais acerca de como norma e território se relacionam neste contexto. Percebe-se que a constituição destes produtos compreende uma forma de urbanização através de legitimação com base em dispositivos legais que não lhe servem de fundamento, principalmente por se apresentarem diversos à função social da propriedade.

# TERRITORIALIZAÇÃO DA NORMA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA CONSTITUIÇÃO DOS LOTEAMENTOS CERCADOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS NA CIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL - RS

## 1. INTRODUÇÃO

A consolidação progressiva das áreas urbanas, fortemente marcada pelo processo de industrialização do século XX, estampou alterações tanto nos usos como na estrutura do solo urbano. Emergindo deste contexto, o mercado imobiliário intensificou suas transações, ressaltando discussões e preocupações quanto à produção desses espaços. Neste contexto, Maia (2006, p. 163) afirma que

Desde as últimas décadas do século XX, as cidades se expandiram através dos loteamentos, assim como desde o século XIX, mas também através do novo formato: os loteamentos fechados.

No Brasil, este “fenômeno” passou a ter repercussão a partir de sua emergência na região metropolitana de São Paulo, segundo Caldeira (2000), de modo que atualmente encontra-se dissipado nas demais metrópoles e, inclusive, entre as cidades médias brasileiras, podendo-se estender o olhar às pequenas cidades, porém, logicamente, em outras proporções e escalas.

Cumprir observar que esta pesquisa trabalha com o que aqui denominaremos, em muitos momentos, de *loteamentos e condomínios fechados* em virtude da infinidade de terminologias utilizadas por pesquisadores, a exemplo dos *condomínios exclusivos ou condomínios fechados*, utilizados por Souza (2008); ou *enclaves fortificados*, maneira genérica pela qual Caldeira (2000) os referencia.

Para Souza (2008), todavia, os produtos imobiliários que possibilitam os modos de morar confinados, apesar de se consolidarem com distintas variações nas cidades brasileiras (tanto na sua denominação como em suas formas espaciais), sua essência permanece a mesma. É nessa linha de pensamento que o trabalho se encontra pontuado, buscando, em uma perspectiva materialista, compartilhar a suposição de ideias universais sobre a relação da norma e do território na consolidação dos loteamentos e condomínios fechados, mesmo se tratando de um estudo de caso.

Cabe dar destaque ao fato de que a pesquisa aqui apresentada foi realizada no ano de 2014, como parte da dissertação de mestrado da primeira autora. Partiu-se de uma problemática que buscava analisar o contexto histórico das estratégias e mecanismos de ação utilizados pelos principais atores no processo de urbanização da cidade média de Santa Cruz do Sul (RS), limitando-se em abordar os empreendimentos destinados ao público de alta e média rendas.

Deste modo, o recorte temporal da pesquisa parte de 1996, quando do início do processo de constituição dos novos produtos imobiliários desta cidade, e se encerra em 2012. Assim, o levantamento de dados e informações compreende a totalidade dos loteamentos e condomínios fechados aprovados neste período. Porém, dada a sanção da Lei Federal nº 13.465 no ano de 2017, que passa a discricionar sobre esta forma de urbanização tão específica – além de outras formas de regularização fundiária - e até então inexistente; realizou-se uma breve contextualização dos resultados da pesquisa realizada, a partir da perspectiva dessa norma.

Nos termos mencionados, a análise da dinâmica de constituição dos loteamentos e condomínios fechados, inserida no processo de urbanização de Santa Cruz do Sul, foi apoiada em uma pesquisa bibliográfica e documental, através de mapas, leis, publicações e trabalhos já realizados pelo Grupo de Pesquisa em Estudos Urbanos e Regionais (GEPEUR-UNISC).

Para a compreensão quanto aos aspectos mais específicos desse processo, no que se refere às estratégias e mecanismos de ação utilizados pelos principais agentes de produção do espaço urbano, utilizou-se de entrevistas semiestruturadas. Os sujeitos foram selecionados de acordo com o que orienta Gaskell (2002, p. 70): “o objetivo da pesquisa qualitativa é apresentar uma amostra do espectro dos pontos de vista”. Quivy & Campenhoudt (1998, p. 163) acrescentam que, “o critério de seleção dessas pessoas é geralmente a diversidade máxima dos perfis relativamente ao problema estudado”. De tal maneira, o Quadro 1 qualifica os entrevistados.

Quadro 01: Composição dos estratos das representações amostradas

<b>Identificação do entrevistado</b>	<b>Sujeito / Representação</b>
<b>Entrevistado 1 ao 5</b>	Legislativo Municipal
<b>Entrevistado 6 ao 15</b>	Executivo Municipal
<b>Entrevistado 16 ao 18</b>	Empreendedor do Ramo Imobiliário
<b>Entrevistado 19</b>	Registro de Imóveis
<b>Entrevistado 20</b>	Ministério Público

Fonte: Elaborado pela autora, 2018.

Feitos os esclarecimentos iniciais, o artigo construído a partir da pesquisa segue uma estrutura que parte de uma exposição acerca dos vários momentos históricos (quatro fases) de materialização dos condomínios e loteamentos fechados na cidade média de Santa Cruz do Sul.

Essa divisão dos subitens do capítulo, de acordo com as distintas fases, pretende destacar tanto a forma, como a norma e o território se relacionam, coexistem e/ou se justapõem. Na discussão sobre a primeira fase da constituição dos condomínios e loteamentos fechados, contextualiza-se o modo como emergiu e se consolidou esta

demanda urbanística. Nos subitens seguintes, são abordadas as pequenas evoluções observadas em termos legais, marcando a segunda fase. Na sequência, apresenta-se o terceiro período, conduzido por legitimações incoerentes do processo e; por último, uma breve análise é realizada à luz da Lei Federal de Regularização Fundiária, sancionada no ano de 2017.

Ademais, junto às considerações finais, se buscou compartilhar um panorama geral dessa trajetória, destacando continuidades e apresentando algumas críticas.

## 2. Primeira fase: a constituição de loteamentos e condomínios fechados

A fase inicial do processo de produção dos modos de morar confinados na cidade de Santa Cruz do Sul (RS), corresponde ao atendimento emergencial de uma demanda latente, a partir da qual, mesmo sem a existência de leis específicas ou conhecimentos gerais quanto ao processo e/ou impactos socioespaciais, o Poder Executivo Municipal foi pressionado a aprovar a instalação de loteamentos e condomínios fechados.

Estima-se que esta fase tenha se materializado no ano de 1996, com duração até o ano de 2000, quando novas demandas foram colocadas em cena. Todavia, nenhum dos entrevistados teve certeza quanto ao número de loteamentos que compuseram esta primeira fase, porém, os entrevistados 6 e 15 estimam que 02 (dois) produtos imobiliários foram aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, e ratificados através de Decretos Municipais.

Segundo os entrevistados 6, 11 e 15 (representantes do Executivo Municipal), a constituição destes produtos dependia apenas do encaminhamento - ao Executivo Municipal - de um projeto urbanístico, demarcando fisicamente as fronteiras a serem obedecidas. Sem critérios a serem observados, os projetos eram fáceis e rapidamente aprovados via Decreto Municipal (ENTREVISTADOS 6, 11 e 15). Questionado sobre o conteúdo deste Decreto, o entrevistado 6 explicou que os dispositivos traziam caracterizações gerais sobre os loteamentos aprovados, constando ainda as atribuições e responsabilidades do empreendimento enquanto espaço coletivo.

A partir das alegações compartilhadas pelo entrevistado 6, pode-se fazer duas importantes observações. A primeira delas remete ao esclarecimento quanto ao significado de espaço coletivo que, no caso, resume-se apenas a um espaço privativo, de um coletivo muito restrito. Não somente para este representante do executivo municipal, ou para este discurso em específico, mas já de antemão que o leitor irá perceber claramente a desproporção de valores que sustentam as falas e, conseqüentemente, as ações desse grupo.

A segunda observação, remete à entonação dada pelo entrevistado 6 no sentido de que o Decreto Municipal não apenas aprovava o fechamento de loteamentos, mas também, trazia-lhes responsabilidades, complexas de serem cumpridas. Pode-se inferir que o discurso teve a intenção de obscurecer as facilidades proporcionadas aos atores interessados, uma vez que nenhum dos entrevistados soube explicar concretamente o conteúdo destas responsabilidades.

Este fato desencadeou a necessidade em protocolar uma solicitação de cópia dos respectivos Decretos Municipais junto à Procuradoria Geral, amparada na lei de acesso à informação (Lei Federal nº 12.527/2011) - visto que não se encontram disponíveis em

formato *online* para livre acesso da população. Passadas duas semanas, averiguou-se o andamento da solicitação, recebendo a informação de que o setor não dispunha de vias digitais, sendo impossível encontrar os respectivos decretos sem o conhecimento quanto ao número específico ao documento<sup>1</sup>. Este setor informou, ainda, que procedeu com uma solicitação interna à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, no intuito de que este órgão informasse o número dos respectivos Decretos para, então, viabilizar a busca dos documentos e a disponibilização de uma cópia dos mesmos. Quase seis meses da data de protocolo, a informação recebida via telefone foi de que a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão havia cancelado o processo, arquivando a solicitação<sup>2</sup>.

Para além da ausência de publicização, destacamos também, a inexistência de normativas para a matéria.

Nesse sentido, deve-se lembrar que os Municípios, além de serem dotados de auto-organização, conforme previsto no artigo 29 da Constituição Federal, eles também são dotados de autolegislação, isto é, apresentam autonomia legislativa, a qual pode ser definida como sendo “a faculdade, constitucionalmente assegurada ao Município, de legislar sobre assuntos de interesse local e de suplementar a legislação federal e a estadual, no âmbito da legislação concorrente” (AGUIAR, 2001, p. 53).

Com efeito, “a Constituição de 1988 ampliou a competência legislativa dos Municípios, atribuindo-lhes, direta ou indiretamente, poderes enumerados para tratar de determinados temas” (NOVELINO, 2015, p. 642).

Desse modo, a própria Constituição outorga essa importante competência aos Municípios, ao definir no artigo 30, VIII, que a eles cabe promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Silva (2012, p. 325) explica que “o parcelamento urbanístico do solo, em todas as suas formas, sujeita-se às normas urbanísticas estabelecidas na legislação municipal”, cabendo ao Poder Municipal a tarefa de regular assuntos de natureza específica.

Essa disposição constitucional salvaguarda o disposto na Lei Federal 9.785/99, ao definir que: “Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal” (grifo nosso).

Desse modo, a constituição de loteamentos e condomínios fechados é considerada interesse local, de modo que a competência para sua disposição cabe à municipalidade.

Baseado nessas assertivas e tendo em vista as dificuldades encontradas para qualificar esta primeira fase, alguns questionamentos de base persistem sem respostas. Todavia, a imensa lacuna, sem dúvida, remete ao conteúdo existente nas entrelinhas deste processo - iniciado em demandas do setor imobiliário, apoiadas pelo Executivo Municipal, balizadas na ausência total de publicidade e materializadas sem aportes legais.

---

<sup>1</sup> Uma busca preliminar, exploratória e informal foi realizada junto aos diversos setores e sujeitos da administração municipal, na tentativa de descobrir o número dos Decretos Municipais que dispunham sobre o fechamento de loteamentos e condomínios fechados. Não obteve-se êxito.

<sup>2</sup> Solicitação registrada sob Protocolo nº 3777/2014.

### 3. Segunda fase: a constituição de loteamentos e condomínios fechados

A segunda fase do processo de consolidação dos loteamentos e condomínios fechados compreendeu na inserção de uma segunda figura: o legislativo municipal. A partir de então, a aprovação dos projetos que visavam o fechamento de loteamentos e condomínios passa para um “debate aberto à comunidade”, através das sessões da Câmara Municipal de Vereadores, com posterior ratificação por meio de Leis Municipais Complementares.

Esta nova fase - que iniciou em 2001 e perdurou até meados de 2008 -, repercutiu, na realidade, em um pequeno avanço quanto à divulgação do processo, uma vez que há a possibilidade da interação da comunidade por meio das sessões da Câmara Municipal de Vereadores e, adicionalmente, as respectivas Leis Municipais passaram a estar disponíveis para o livre acesso da população, de forma *online*. Dialeticamente, os Decretos Municipais (forma como ocorria na primeira fase) são de acesso restrito do Executivo Municipal, contrariando a lei de acesso à informação e o princípio constitucional da publicidade<sup>3</sup>.

Apesar deste avanço com relação ao período anterior, o processo permanecia na ausência de uma lei municipal, conforme mencionado anteriormente. Ainda, o rápido transcurso histórico de difusão desta nova forma de urbanização suscitou demandas distintas, trazendo a “criação” de condomínios fechados e a possibilidade de cercamento/fechamento daqueles loteamentos já instaurados.

#### 3.1. Os condomínios fechados na primazia da segunda fase

Os condomínios fechados a que nos referimos neste subitem têm sua definição calcada na ideia de produtos imobiliários ou formas de parcelamento do solo urbano que preveem, já em sua fase de planejamento, a materialização por entre muros e cancelas.

Tendo em vista a então inexistência da lei municipal regulamentando ou trazendo definições acerca dos termos, os atores do legislativo não souberam informar os amparos legais que embasavam a aprovação destes produtos imobiliários. O fato, entretanto, foi esclarecido pelos incorporadores do ramo e pelos profissionais do Cartório de Registro de Imóveis.

De acordo com esses atores, na inexistência de um regramento específico, os condomínios fechados eram aprovados com amparo na Lei Federal nº 4.591/1967, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias e, no Decreto Lei nº 271/1967, que dispõe sobre loteamento urbano.

---

<sup>3</sup> A Lei de Acesso à Informação (Lei Federal 12.527/2011) destinada a assegurar o direito fundamental de acesso à informação. A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, traz expresso em seu artigo 37 o princípio da publicidade que exige do poder público municipal a publicidade de seus atos.

Como não poderia ser diferente, a justificativa dos Projetos de Lei Municipal Complementar<sup>4</sup>, encaminhados pelo Poder Executivo ao Poder Legislativo para apreciação, contemplam estes argumentos:

A legislação municipal vigente não estabelece critérios para a aprovação e implantação de condomínios fechados (...), razão pela qual estamos encaminhando o presente projeto de lei com base na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e Decreto Lei nº 271, de 21 de fevereiro de 1967.

A Lei Federal nº 4.591/1964 e o Decreto-Lei nº 271/67, dispõem respectivamente de regulações para condomínios em edificações e loteamentos urbanos, não contemplando um tipo de urbanização tão particular e complexo como a que ocorre a partir desses novos produtos imobiliários.

Assim mesmo, 10 (dez) condomínios fechados foram aprovados nesta segunda fase, ocupando uma área superficial de mais de quinhentos mil metros quadrados.

Em um levantamento de informações realizado junto ao *site* da Câmara Municipal de Vereadores de Santa Cruz do Sul, percebeu-se que alguns dados importantes se encontram omissos no corpo da lei, de modo que se tentou buscar as plantas planimétricas para complementar tais dados. A busca foi ampara pela disposição compartilhada nestas leis, a qual informa que estes documentos constarão em anexo, como parte integrante da respectiva. Porém, ao realizar esta solicitação junto à Câmara Municipal de Vereadores, as informações recebidas foram de que tais documentos não ficavam de posse dos legisladores, mas sim, do Poder Executivo.

O entrevistado 2 (representante do Legislativo Municipal) explica que “os documentos técnicos, como estudos e projetos, são encaminhados ao legislativo para apreciação, quando da solicitação de aprovação de um loteamento, mas depois retornam ao executivo”.

Apesar da ausência total de normas em consonância com estes novos produtos imobiliários, nenhuma regulamentação específica era disposta junto às leis que aprovavam cada condomínio fechado. Em termos gerais, a respectiva lei apenas dava uma pseudo-publicidade<sup>5</sup> à aprovação do produto. Ainda, percebe-se que as justificativas dos projetos de lei não possuem consistência para embasar a aprovação de um empreendimento imobiliário com premissas tão adversas ao princípio da função social da propriedade e sem fundamentos legais que lhe proporcionassem respaldos.

Quanto aos atores envolvidos no processo, o discurso dos entrevistados deixou claro que os representantes do setor imobiliário e do cartório de registro de imóveis é que

---

<sup>4</sup> PLC n. 08/E/02, PLC n. 29/E/03, PLC n. 32/E/03, PLC n. 10/E/04, PLC n. 20/E/04, PLC n. 26/E/04, PLC n. 029/E/06.

<sup>5</sup> O termo pseudo-publicidade é utilizado porque, na realidade, pouca publicidade é dada aos fatos na respectiva lei. Nesta perspectiva, para muitos empreendimentos, conforme já exposto, não há a identificação da rua de localização do empreendimento, tampouco da sua área total.

demonstram conhecimento sobre o tema, deixando legislativo e executivo municipais como meros sujeitos de interlocução das demandas.

### 3.2. O fechamento de loteamentos como extensão da segunda fase

Na pesquisa, optou-se por classificar o fechamento dos loteamentos como uma extensão da segunda fase, tendo em vista que o contexto e o período condizem. Mas, de maneira distinta aos condomínios fechados, o fechamento de loteamentos vem representar uma demanda de cercamento em loteamentos já implantados, sem que houvesse qualquer tipologia de restrição de acesso.

Observou-se apenas uma aprovação de loteamento fechado, aprovada através de Lei Municipal Complementar, com base na Lei nº 6.766/79 e no Decreto-Lei nº 271/67, que dispõem, respectivamente de regulações para parcelamento do solo urbano e loteamentos urbanos – este último também embasa o caso anterior de condomínio fechado, não sendo capaz de contemplar um tipo de urbanização tão particular e complexa.

De forma complementar, emergia a necessidade de regularização desse loteamento, que tinha sido aprovado via Decreto Municipal, ocorrido durante a primeira fase.

Ao vigorar a mencionada Lei Municipal Complementar, o poder público passa a conceder a privatização de áreas que deveriam ser públicas por direito:

#### LEI COMPLEMENTAR Nº 331, DE 17 DE OUTUBRO DE 2006.

Oficializa como Loteamento Residencial Fechado o Residencial das Figueiras e autoriza o Poder Executivo a conceder o direito real de uso das vias públicas, da área interna de equipamentos comunitários e das áreas verdes à Associação de Proprietários de Imóveis do Residencial Figueiras, e dá outras providências.

Assim, as regulamentações impostas como contrapartida à comunidade, se restringiam em compensações sumárias em termos de serviços e espaços públicos impactados pelo fechamento do empreendimento.

Mesmo que alguns pesquisadores ainda cogitem a constitucionalidade das leis que dispõem sobre essa tipologia de urbanização e, que discussões ainda se estendam quando está em voga a paridade de opiniões, é certo que a aprovação destes novos produtos imobiliários é ilegal, uma vez que não é amparada por uma lei municipal que disponha sobre esta forma de urbanização específica e estabeleça regramentos concisos a serem respeitados. E, ainda se pode destacar, tomando áreas públicas para demandas privadas.



#### 4. Terceira fase: a criação de lei específica para regulamentar a constituição dos condomínios fechados e o fechamento de loteamentos

O aquecimento do mercado imobiliário, baseado nestas novas ofertas, demandou a necessidade de uma regulamentação específica para a cidade de Santa Cruz do Sul. Tal demanda resultou na aprovação da Lei Municipal Complementar nº 390, de julho de 2008, o que marca a terceira fase do processo.

O entrevistado 2 (representante do Legislativo Municipal), explica que, na realidade, esta lei foi elaborada com um propósito específico, que seria de trazer amparos jurídicos para a efetivação do fechamento de loteamentos que foram inicialmente implantados como abertos:

Alguns empreendedores de determinados loteamentos iniciaram tentativas numa condição de fazer seu empreendimento fechado, porque são famílias de classe alta, enfim, se tentou. Mas judicialmente isso foi derrubado. Justamente para esta condição que se criou a lei de 2008, dando esta possibilidade então, do fechado. Os loteamentos que eram abertos pela lei antiga e que em algum momento alguns tentaram fechar, passaram a ter um embasamento jurídico válido. Nós tivemos, na verdade, problema com dois loteamentos especificamente em Santa Cruz, que eu me recordo de memória, que eram loteamentos abertos, loteamentos mais antigos que se fez um loteamento de classe alta e que se tentou fechar com guarita e cancela, por exemplo.

O entrevistado 18 (representante do ramo imobiliário), complementa, especificando a quais produtos o depoimento acima se refere:

A lei (Lei Municipal Complementar nº 390/2008) veio para autorizar o fechamento dos loteamentos Figueiras e Terra Madre depois que eles já tinham sido criados com via pública e demais enquadramentos que a lei de loteamento se refere. Mas é bem complicado, não sei se eles já estão autorizados a fechar. Sei que precisa de um percentual de aprovação para tornar ele fechado. Eles não estavam conseguindo este percentual, aí alteraram na lei, reduzindo este percentual. Com esta modificação, me parece que o loteamento Figueiras conseguiu atingir este percentual de concordância, mas no Terra Madre estava complicado.

O percentual de concordância dos proprietários de lotes em relação ao fechamento de loteamentos, que o entrevistado 18 menciona, estava originalmente disposto da seguinte maneira:

Os loteamentos somente terão a autorização de seu fechamento, (...), mediante os seguintes requisitos mínimos: (...) III- todos os proprietários, promitentes compradores ou concessionários estejam de acordo com a transformação do loteamento em loteamento fechado, assinando o estatuto da Associação de Moradores ou Proprietários (LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 390/2008, ART. 17).

Em março de 2011 foi aprovada a Lei Complementar nº 505, que veio a alterar parte deste Artigo, passando a vigorar com a seguinte redação:

III – 90% (noventa por cento) dos proprietários, promitentes compradores ou concessionários estejam de acordo com a transformação do loteamento em loteamento fechado, assinando o estatuto da Associação de Moradores ou Proprietários (LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 505/2011, ART. 17).

A solicitação ao Poder Judiciário foi encaminhada por meio do Projeto de Lei Complementar nº 01/L/2011, sem que fossem apresentadas as justificativas deste documento. Em 21 de março de 2011, foi aprovado por unanimidade. Para Corrêa (1989), trata-se, portanto, de uma aliança entre os promotores imobiliários e o Estado, através de interesses comuns, cujo objetivo é assegurar ganhos e benefícios privados. Nestes termos, o entrevistado 11 (representante do Executivo Municipal) menciona:

(...) eu ajudei a criar esta lei (...). O município merece, as pessoas merecem morar em condomínios fechados. Quando eu era Secretário, um grupo de empresários veio me procurar e propor uma parceria para pensarmos em uma lei para condomínios fechados. Eu respondi que era parceiro, mas que não teria como “encabeçar” isto. Estava cheio de coisas, que precisava “tocar” as coisas da Secretaria e que nem recursos humanos eu tinha disponível para desprender em outras funções naquele momento. Os empresários disseram que era só eu fazer uma nominata de quem eu precisava para trabalhar exclusivamente com isso que pagariam. Aí passamos a fazer as reuniões, mas as pessoas contratadas que desenvolviam a lei. Eu ia orientando para que ficasse de acordo com o Plano Diretor. Este pessoal já ia fazendo o meio de campo com a Câmara de Vereadores. A aprovação na Câmara de Vereadores foi rápida, porque não havia nem o que discutir, era uma coisa boa para o município.

Os responsáveis pelo Registro de Imóveis de Vera Cruz e Santa Cruz do Sul, também auxiliaram na elaboração dessa lei municipal, conforme afirmam: “Nós somos coautores da lei, trabalhamos juntos”. Ainda, um dos grandes empresários do setor imobiliário, o entrevistado 17, relata como foi a sua participação neste processo: “A gente até participou

da elaboração da proposta. A gente foi até para São Paulo ver como funcionava a regulação dos condomínios lá”.

Apesar da inspiração se dar em regulações impostas para uma metrópole brasileira, algumas adaptações foram realizadas para otimizar economicamente tanto a implantação do empreendimento por parte do incorporador, como viabilizar a aquisição e manutenção do espaço por parte dos futuros condôminos.

Assim, 5 (cinco) empreendimentos foram aprovados<sup>6</sup> a partir da publicação da lei municipal, até o ano de 2012, ano este delimitado metodologicamente como recorte para a pesquisa aqui apresentada, ocupando no período uma área superficial próxima a um milhão e meio de metros quadrados.

As leis municipais complementares apenas ratificam a aprovação dos empreendimentos, realizada pelos poderes executivo e legislativo municipal, uma vez que demais regulamentações encontram-se, nesta fase, consolidadas através da lei municipal que dispõe especificamente sobre os loteamentos e condomínios fechados.

Reforçando o mencionado, o entrevistado 5 (representante do Legislativo Municipal) destaca que, sem distinção de partido, o atual corpo legislativo depende dos grandes incorporadores imobiliários da cidade para o “patrocínio” de suas campanhas eleitorais.

Baseada na demanda destes atores, então, foi elaborada e aprovada a Lei Municipal Complementar nº 390/2008, trazendo consigo duas denominações distintas para os modos horizontais confinados de morar, sendo o condomínio urbanístico e o loteamento fechado, assim definidos:

Art. 3º Para fins desta lei, conceitua-se condomínio urbanístico a subdivisão de área em lotes urbanizados, como unidades autônomas, com acesso e circulação fechada ou limitada, podendo o perímetro ser fechado.

Art. 4º Para fins desta lei, caracteriza-se o loteamento fechado pelo cercamento ou não da área nele contida, compreendidos lotes, demais áreas e arruamento, através de cerca, muro ou outra forma de tapume aprovada pelo Poder Público Municipal, aprovado originalmente de acordo com a Lei 6.766/79 e leis municipais pertinentes.

A jurisprudência gaúcha assim apresenta as características do loteamento fechado:

- a) suas vias, logradouros e áreas verdes, por ser regido pela Lei nº 6.766/79, passam ao domínio do município (art. 22), integrando a classe dos bens públicos de uso comum do povo (art. 66 do Código Civil/1916);
- b) a alienação dos lotes não fica atrelada à obrigação de construir, por não estar presente a figura da incorporação imobiliária, própria da Lei nº 4.591/64;
- c) com a aprovação do loteamento pelo Município, cada lote é contemplado com identidade registrária específica (matrícula), independentemente da edificação que poderá ou não acontecer;
- d) mediante consentimento tácito ou expresso, o Município permite o "fechamento" físico do loteamento, em troca dos serviços de manutenção

---

<sup>6</sup> Não se contabilizou as leis não localizadas, vinculadas ao projetos de lei a que se teve acesso.

e conservação dos logradouros e das áreas verdes, de limpeza dos lotes e controle do seu uso, da coleta domiciliar de lixo, etc., que passam a cargo dos proprietários dos lotes;

e) a representatividade dos adquirentes é exercida através de **associações civis**, sem fins lucrativos, ou mediante verdadeiras "**convenções de condomínio**", cuja adesão é automática, pela simples condição de adquirentes dos lotes;

f) todas as despesas decorrentes da administração do loteamento fechado, tais como a contratação de funcionários, aquisição de materiais, e consumo de água e energia elétrica, são rateadas entre os proprietários dos lotes, consoante plano de rateio previsto nos estatutos da associação. (RIO GRANDE DO SUL, 2006).

De todo modo, os artigos 3º e 4º da Lei Municipal nº 390/2008, não apresentam de forma clara as suas definições, parecendo-se remeter a produtos idênticos. Esta dificuldade de discernimento parece imperar também entre os atores envolvidos. Conforme entendimento do entrevistado 16 (representante do ramo imobiliário):

Esta lei específica separa duas coisas, o loteamento fechado e o condomínio fechado. A diferença básica é que o condomínio urbanístico possui caráter definitivo e o loteamento fechado possui caráter provisório, ou seja, a autorização para o fechamento é de forma provisória, até se reestabelecer a segurança e toda a situação que leva à demanda por fechá-lo. Ao contrário, os condomínios urbanísticos são definitivos, por isso devem passar pela Câmara, porque se o município, por exemplo, quiser prolongar uma rua ou criar uma avenida mais larga ou qualquer outra coisa no futuro que vá interferir na área fechada do condomínio, vai ter que indenizar os moradores deste.

O entrevistado 16 também menciona o caráter provisório, entretanto, parece se confundir nas terminologias utilizadas:

Quando se encaminha (para aprovação) um loteamento fechado, já se encaminha ele fechado. Uma vez que ele é aberto e se quer fechar, aí é outro procedimento. Cabe período provisório quando ele é aberto e se pede o fechamento. Ou seja, o loteamento urbanístico que diz a nossa lei municipal, é tanto o loteamento aberto como o fechado, ou seja, o condomínio urbanístico pode ser aberto ou fechado, já o fechamento de loteamento é quando se implantou aberto e se pretende fechar.

Na certeza de que junto ao Ministério Público obter-se-ia uma definição concisa para loteamento fechado e condomínio urbanístico, surpreendemo-nos com o retorno advindo do entrevistado 20 (representante do Ministério Público):

Eu só trabalho com os condomínios, ou os condomínios abertos ou os condomínios fechados. As demais denominações dependem de um trabalho bem focado da Secretaria de Planejamento. É melhor tu perguntares esta diferença para alguém que trabalha lá na Secretaria de Planejamento, porque essa é uma questão bem focada na Secretaria. Então, se é um loteamento aberto ou fechado, eu atuo, nas demais denominações, não seria comigo.

Essas confusões terminológicas não agregam muito ao leitor em termos de entendimento quanto ao processo, mas nos trazem aspectos relevantes de discurso e, e por este motivo, decidiu-se em mantê-las no corpo do trabalho. Comprovam o desconhecimento de uma questão chave no processo de aprovação destes produtos imobiliários, que é a diferenciação entre os termos básicos do processo. Grande parte dos membros do legislativo, que ano após ano aprovam estes loteamentos e condomínios fechados, não souberam expressar uma definição clara. A fragilidade dessa questão tornou-se mais óbvia quando percebeu-se que tampouco o órgão fiscalizador, o Ministério Público, detinha conhecimentos específicos sobre o assunto.

Em linhas gerais, a Lei Municipal Complementar nº 390/2008, que dispõe sobre a implantação de condomínios urbanísticos e loteamentos fechados em Santa Cruz do Sul, utiliza duas denominações de modo a conseguir contemplar as demandas apresentadas pelos empresários do ramo imobiliário, sendo que ambas passam por aprovação do legislativo municipal.

Assim, o loteamento fechado proporciona um amparo legal para o fechamento daqueles loteamentos que foram implantados abertos, sendo autorizada a privatização do uso das ruas e áreas verdes internas ao perímetro. Entretanto, é necessário, para além da aprovação de 90% dos proprietários, que o empreendimento não cause a descontinuidade da expansão viária da cidade e, que destine uma área de equipamentos comunitários fora do seu perímetro fechado.

Ainda assim, a autorização para o fechamento é de caráter provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo, havendo necessidade de alteração e/ou ampliação do sistema viário. Neste caso, a lei deixa claro que “o município é isento da responsabilidade de indenização de qualquer benfeitoria relativa à estrutura de fechamento” (LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR Nº 390/2008, INCISO VI, CAPÍTULO §2º, ART 17).

O condomínio urbanístico, por sua vez, é entendido como o empreendimento que, desde o princípio, é planejado como fechado. Para tanto, não deve ocasionar a descontinuidade presente ou futura na expansão viária da cidade. Apesar da área destinada aos equipamentos comunitários ou urbanos localizarem-se fora do perímetro fechado, as áreas verdes poderão ser restritas aos seus condôminos e, por meio de uma convenção condominial, poderão aferir restrições construtivas, paisagísticas e ambientais. Ademais, é autorizado ao condomínio urbanístico reduzir a largura de suas vias para um maior

aproveitamento comercial da área, além de não arcarem com custos para manutenção de benfeitorias, tais como redes elétricas, estações de tratamento de esgoto, entre outras.

Explicados os termos gerais do processo de urbanização de Santa Cruz do Sul por meio destes novos produtos imobiliários, cabe esclarecer que loteamentos, condomínios e, loteamentos e condomínios fechados, são urbana e juridicamente distintos entre si, ou seja, cada produto imobiliário a que se faz menção compreende uma regulamentação específica.

Desta maneira, os loteamentos são regidos pelo Decreto Lei nº 271/1967 e a Lei nº 6.766/1979 e suas alterações até 2017, como balizadores em esfera federal. Esta última, ao dispor sobre o parcelamento do solo urbano, define em seu Artigo 2º:

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Por sua vez, a Lei Federal nº 4.591/1964, dispõe sobre o condomínio em edificações:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

[...] § 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns [...].

Ao sintetizar as definições abordadas, fica evidente que o loteamento compreende no parcelamento de uma gleba, da qual resultará um determinado número de lotes, independentes entre si; fato que não se replica ao condomínio, que justamente remete a uma única gleba, porém, composta de unidades isoladas entre si, sob propriedade autônoma.

De forma contraditória, a definição de condomínio urbanístico, dada através da Lei Municipal Complementar 390/2008, o enquadra como uma forma de parcelamento do solo, o que, diante da legislação federal existente, é um equívoco, visto que sua natureza é condominial. Traz ainda, o conceito de *lotes* que em nada é similar com *fração ideal*, típica de um condomínio. A este respeito, Souza (2008, p. 75) destaca que

Muitos dos “condomínios” atualmente existentes são, na realidade, *falsos condomínios*: são, no fundo, *loteamentos fechados*, coisa que afronta a Lei Federal 6.766/79, uma vez que um loteamento (caracterizado, diversamente de um verdadeiro condomínio, por possuir em seu interior *logradouros públicos*), não pode ser fechado. Os empresários ligados à produção de “condomínios” preferem a forma loteamento porque, no caso de um verdadeiro condomínio horizontal (em cujo interior só existem vias

de acesso que não constituem logradouros públicos), não há propriamente lotes individualizados, mas sim apenas um grande lote cujos proprietários possuem, além de casas, “frações ideais” do mesmo, ao passo que no caso de um “pseudocondomínio” (“loteamento fechado”) as parcelas de terrenos são vendidas individualmente a cada proprietário [...].

O certo é que o órgão municipal, ao dispor sobre regulamentações específicas, deve observar o disposto na hierarquização dos textos jurídicos estaduais e federais, o que não foi evidenciado na lei de Santa Cruz do Sul. Para além dos equívocos “jurídico-semânticos” ao classificar/denominar os condomínios urbanísticos, motivados pela busca por denominações distintas, de modo a atender um diminuto público que deseja restringir o acesso ao seu loteamento aberto, o poder público municipal encontrou uma maneira de tornar legal a aprovação destes. Assim, ao regulamentar estes casos especiais, não houve congruência da Lei Municipal com as legislações hierarquicamente superiores. Conforme ficou evidente, existem incoerências na referida lei, as quais vão ao encontro do que menciona Silva (2012, p. 81):

[...] Se é certo que o destino urbanístico e a função social delimitam o direito de propriedade, menos certo não será que lhes acrescentem outros valores e outras vantagens em favor do proprietário.

Assim, também nosso entendimento quanto ao “não ocasionar discontinuidades” é sobremaneira subjetivo, uma vez que o bloqueio de uma rua, *per si*, ocasiona discontinuidades. Ainda facilita e promove a instalação destes produtos nos arredores de áreas ambientalmente privilegiadas, como morros e florestas, isolando estas áreas do acesso às demais populações.

## 5. Quarta (e atual) fase: a promulgação de Lei Federal legitimando os condomínios e loteamentos fechados

Desde o ano de 2008, a cidade de Santa Cruz do Sul passou a dispor sobre a instalação de condomínios urbanísticos e o fechamento de loteamentos, por meio da Lei Municipal Complementar nº 390, apesar da constituição inicial destes novos produtos imobiliários nesta cidade ser anterior à existência dessa regulamentação.

A revelia de todos os esforços dispendidos pelos atores em cada fase anterior, a legitimação dessa nova tipologia de urbanização veio a instaurar-se somente em meados de 2017, através da Lei Federal nº 13.465. Esta lei, dentre outros elementos, trouxe duas complementações importantes em textos legais.

Uma delas foi a alteração no texto da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979 e alterações posteriores). Ao que nos interessa, incorporou o Parágrafo 8º ao Artigo Segundo, com a seguinte definição:

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 (§ 8º DO ART. 2º DA LEI FEDERAL Nº 6.766/1979, ATUALIZADA PELA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017).

Ainda, incluiu a “Seção IV – Do condomínio de lotes” no Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002 e alterações posteriores), definindo em seu Artigo 1.358-A que: “Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Nestes termos, após aproximadamente 20 anos de instauração de uma jornada elitista de busca de legitimação dos modos de morar confinados na cidade média de Santa Cruz do Sul, finalmente, o processo tornou-se legítimo nos termos das Leis Federal e Municipal. Todavia, cabe registrar que esta pesquisa conflui com a linha de pensamento de Caldeira (2000), quando a autora se refere a estes empreendimentos como um meio de separação social, através de distintas barreiras físicas e artifícios de distanciamentos, implantados de modo a ressaltar a diferenciação social.

Veja-se, no ponto, o seguinte entendimento:

Loteamentos especiais estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados ‘loteamentos fechados’, loteamentos integrados, loteamentos em condomínio, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para auto-suficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regramento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preço ou taxa, conforme o caso. (MEIRELLES, 1993, p. 117-118).

Assim, mostra-se bastante questionável o atendimento da função social dos loteamentos e condomínios fechados, especialmente diante da separação física proposta. Nestes, termos, inclusive, Ermínia Maricato (2018) traz contribuições quando declara à Revista Brasil de Fato (23/05/2018), que os próprios assentamentos dito irregulares são legítimos enquanto movimentos de moradia, que atentam, assim, à função social da



propriedade; de modo que o muramento de loteamentos não encontra base na constituição, ou seja, é inconstitucional.

## 6. Considerações finais

Não foi por acaso que utilizamos a terminologia de “territorialização da norma” para intitular esta pesquisa. Queríamos demonstrar que, quando estudamos com maior propriedade as relações que permeiam a implantação de políticas urbanas - especificamente àquelas que remetem aos loteamentos e condomínios fechados – deparamo-nos com certa deturpação da finalidade essencial da norma.

Assim, novos territórios são criados para atender atores urbanos singulares, “territorializando” normas para legitimar essas demandas. Ou seja, a norma é posta a serviço dos grupos dominantes, agindo como meio para legalizar o ilegal, ao invés de servir de instrumento de planejamento e regulamentação.

Os distintos níveis de apropriação dos assuntos pelos sujeitos da pesquisa, demonstrou com clareza que o mercado imobiliário dita as regras nesse jogo de poder. Durando todo o transcurso das entrevistas, ficou muito claro a subordinação de todos os demais atores urbanos entrevistados às prioridades dos grupos dominantes, de atores centrais do processo: os produtores e incorporadores imobiliários. Percebeu-se, ainda, que os valores imbricados nos discursos destes grupos vão de encontro ao que João Seixas (2013) preconiza ao abordar o novo urbanismo e a governação urbana.

Finalmente, a produção de condomínios e loteamentos fechados tem ocorrido de forma cada vez mais presente nas cidades brasileiras, independentemente de sua qualidade. Neste sentido, o estudo de caso apresentado neste trabalho, traz muito mais universalidades do que particularidades, e coloca as atualizações trazidas com a Lei Federal nº 13.465/2017, como questão central do esmaecimento das iniciativas sociais de resistência, quando legitima este processo e garante a sua guarda jurídica.

Os resultados observados atestam o quanto os territórios são construídos, desconstruídos e reconstruídos segundo a racionalidade do capital, a qual é dominante no campo de forças que determina o pertencimento das parcelas dos ecossistemas a estes ou àqueles atores sociais.

## REFERÊNCIAS

AGUIAR, Joaquim Castro. Competência e autonomia dos municípios na nova Constituição. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

BRASIL. Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/De10271.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/De10271.htm)>. Acesso em: 15 mar. 2014.

\_\_\_\_\_. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil, 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 12 mar. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 12.527/2011, Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal;

altera a Lei no 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei no 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei no 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm)>. Acesso em: 23 mai. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 4591/1977. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 21 de jun. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 9785/1999. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9785.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm)>. Acesso em: 12 de jul. 2014.

\_\_\_\_\_. 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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm)>. Acesso 04 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei nº 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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm)>. Acesso em 04 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999: mensagem de veto Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Disponível em: <[http://planalto.gov.br/Ccivil\\_03/LEIS/L9785.htm](http://planalto.gov.br/Ccivil_03/LEIS/L9785.htm)>. Acesso em: 04 jul. 2013.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 04 jul. 2018.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. 34 ed. São Paulo: Edusp, 2000.

DIAS, Daniella S. Desenvolvimento Urbano: princípios constitucionais. Curitiba: Juruá, 2005.

GASKELL, George. Entrevistas individuais e grupais. In: BAUER, M. W.; GASKELL, G. (Eds.) Pesquisa qualitativa com texto, imagem e som: um manual prático. Tradução de Pedrinho A. Guareschi. Petrópolis, RJ: Vozes, 2002. p. 64-89.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Org.). Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 155-173.

MARICATO, Ermínia. Entrevista sobre grilagem. Revista Brasil de Fato, 23/05/2018.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro. São Paulo: Malheiros, 1993.

NOVELINO, Marcelo. Curso de Direito Constitucional. Salvador: Juspodivm, 2015.

QUIVY, Raymond; CAMPENHOUDT, Luc Van. Manual de investigação em ciências sociais. Lisboa: Gradiva, 1998.

RIO GRANDE DO SUL. Ação Direta de Inconstitucionalidade Nº 70014703193, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Felipe Silveira Difini, Redator: Vasco Della Giustina, Julgado em 02/10/2006.

SANTA CRUZ DO SUL. Lei Complementar 331 de 17 de outubro de 2006. Oficializa como Loteamento Residencial Fechado o Residencial das Figueiras e autoriza o Poder Executivo a conceder o direito real de uso das vias públicas, da área interna de equipamentos comunitários e das áreas verdes à Associação de Proprietários de Imóveis do Residencial Figueiras, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/documento/lei-complementar-331-17-10-2006-14913>>. Acesso em: 20 out. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 390, de 02 de julho de 2008. Dispõe sobre a instalação de condomínios urbanísticos e fechamento de loteamentos no município de Santa Cruz do Sul e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta\\_lex\\_4print.lbsp](http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta_lex_4print.lbsp)>. Acesso em: 16 out. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal Complementar nº 505, de 22 de março de 2011. Altera a redação do inciso III, do Art.17, da Lei Complementar nº 390, de 02 de julho de 2008, que “Dispõe sobre a instalação de Condomínios Urbanísticos e fechamento de Loteamentos no Município de Santa Cruz do Sul e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta\\_lex\\_4print.lbsp](http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta_lex_4print.lbsp)>. Acesso em: 12 set. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal Nº 1.659, de 14 de dezembro de 1977, institui a lei de loteamento. Disponível em: <[http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta\\_lex\\_4print.lbsp](http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta_lex_4print.lbsp)>. Acesso em: 16 nov. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal nº 1.664 de 29 de dezembro de 1977, Institui o Plano Diretor urbano de Santa Cruz do Sul. Disponível em: <[http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta\\_lex\\_4print.lbsp](http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta_lex_4print.lbsp)>. Acesso em: 22 mai. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal nº Lei nº. 1.702, de 20 de outubro de 1978, Altera os artigos 12, 13, E 14 da lei nº. 1.664 - Plano Diretor Urbano. Disponível em: [http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta\\_lex\\_4print.lbsp](http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta_lex_4print.lbsp). Acesso em: 21 set. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal nº. 2.976, de 23 de dezembro de 1996, Institui o Plano Diretor de desenvolvimento social e urbano do município e estabelece diretrizes para as leis complementares. Disponível em: <[http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta\\_lex\\_4print.lbsp](http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta_lex_4print.lbsp)>. Acesso em: 06 mar. 2014.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal Complementar nº 335, de 03 de janeiro de 2007, Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Social e Urbano do Município de Santa Cruz do Sul e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta\\_lex\\_4print.lbsp](http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/consulta_lex_4print.lbsp)>. Acesso em: 11 abr. 2014.

\_\_\_\_\_. Projeto de Lei Complementar nº 01/L/2011. Altera a redação do inciso III, do Art.17, da Lei Complementar nº 390, de 02 de julho de 2008, que Dispõe sobre a instalação de Condomínios Urbanísticos e fechamento de Loteamentos no Município de Santa Cruz do Sul e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camarasantacruz.rs.gov.br/documento/projeto-01-l-2011-26327>>. Acesso em: 14 abr. 2014.

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão. Listagem dos Loteamentos Fechados e Condomínios Urbanísticos. Santa Cruz do Sul, Rio Grande do Sul, 2013.

SEIXAS, João. A cidade na encruzilhada: repensar a cidade e a sua política. Lisboa: Edições Afrontamento, 2013.

SILVA, José Afonso da Silva. Direito urbanístico brasileiro. 7 ed. São Paulo: Malheiros Editores LTDA., 2012.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.