



A (IN) CONSTITUCIONALIDADE DAS LEIS MUNICIPAIS SOBRE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS: Uma análise sobre a falta de regulamentação no Ordenamento Jurídico Brasileiro para o instituto dos condomínios urbanísticos à luz da teoria constitucional da divisão de competências legislativas

Adriano Mendonça Ferreira Duarte¹
Beatriz Souza Costa²

RESUMO

O objetivo do presente trabalho está na problematização do tema referente à incompetência municipal para legislar sobre normas de Direito Urbanístico sobre a nova modalidade de parcelamento do solo conhecida como Condomínio Urbanístico. O método dedutivo e a pesquisa doutrinária e jurisprudencial demonstraram que há entendimentos diversos acerca da compatibilidade formal entre as leis municipais e o disposto na Constituição da República, sobre a divisão de competências legislativas concorrentes, especialmente no que concerne à definição dos institutos normas gerais e do interesse local.

Palavras-chave: Condomínio Urbanístico; Loteamentos Fechados; Direito Urbanístico; Normas Gerais; Interesse Local.

THE (IN) CONSTITUTIONALITY OF MUNICIPAL LAWS ON GATED COMMUNITIES: An analysis of the lack of regulation in the Brazilian Legal System for gated communities in the light of the constitutional theory of the division of legislative powers

ABSTRACT

The aim of this paper is the problematization of the municipal incompetence to legislate on norms of Urban Law referring to the new modality of land parceling known as Urban Condominium. The deductive method, the doctrinal and jurisprudential research has shown diverse understandings about the formal compatibility between the municipal laws and the constitution division of competing legislative powers, especially with regard to the definition of the institutes, general norms and local interest.

Keywords: Urban condominium; Gated communities; Urban law; General norms; Local interest.

1 Introdução

¹ Mestrando em Direito Ambiental pela Escola Superior Dom Helder Câmara.

² Doutora e Mestre em Direito Constitucional pela UFMG; Pró-reitora de Pesquisa na Escola Superior Dom Helder Câmara; Professora no Programa de Pós-Graduação da ESDHC na disciplina Direito Constitucional Ambiental.



O crescimento das cidades e a evolução dos grandes centros urbanos expressam um movimento inevitável representado pela busca incansável do bem estar e da qualidade de vida.

Esse crescimento é produto de uma lógica materialista que se expressa de diferentes formas em determinadas culturas, contudo em muitas delas a formação das comunidades fechadas representa uma motivação comum, em que as pessoas buscam viver enclausuradas por razões estruturais e de segurança ou meramente subjetivas.

Os condomínios fechados urbanos, aqui denominados condomínios urbanísticos se multiplicaram no Brasil com grande velocidade a partir da década de 80 e desde então não possuem regulamentação federal própria, o que levou diversos Municípios, valendo-se dos poderes de inovação jurídica, a criarem diversas leis sobre a matéria, cada qual dentro de seu território.

Frente a múltiplos conflitos de ordem privada e pública envolvendo esta questão urbanística, o Judiciário e a Doutrina se posicionaram de formas distintas acerca da competência dos Municípios para legislar sobre esta nova modalidade de ordenação do solo urbano.

Há o entendimento, segundo o qual, os municípios não seriam competentes para legislar sobre condomínios, por se tratar de matéria pertinente ao Direito Civil, logo de competência da União; outro que entende ser o ente municipal competente frente à disponibilidade de suplementação da legislação federal naquilo que for compatível matéria de interesse local, não criando normas gerais.

Logo, ainda resta controversa a questão: os municípios são competentes para legislar sobre a matéria? Caso positivo, em qual extensão? Tratando em seu peculiar interesse, suplementando a legislação federal ou inovando totalmente na esfera jurídica?

A presente discussão possui grande importância no contexto jurídico-urbanístico atual, frente ao crescimento exponencial do número de condomínios urbanísticos nas cidades brasileiras, o que demanda relevada atenção da academia para o tema da ausência de regulamentação, frente à sua grande repercussão no mundo do Direito.

O foco do presente trabalho é exatamente buscar respostas para as questões acima apresentadas através de revisão e análise da doutrina e jurisprudência que versam sobre o assunto, valendo-se de método dedutivo para tanto.

2 Os Condomínios Urbanísticos: a falta de regulamentação federal e a alternativa encontrada pelos Municípios



Os Condomínios Urbanísticos representam um fenômeno que tomou forma através do desenvolvimento das cidades, impulsionado em diferentes momentos históricos e localidades por razões diversas determinadas pela população envolvida.

A forma urbanística das comunidades fechadas não é característica da pós-modernidade, pois retratam uma cultura romântica da Inglaterra do século XVIII, onde o querer residir em comuna representava um estar entre iguais, *people like us*, uma questão de luxo e demonstração de poder (RAPOSO, 2012, p.181).

Os reconhecidos na doutrina estrangeira como *gated communities* evoluíram para os Condomínios Urbanísticos, representando assim uma nova forma de parcelamento do solo urbano que, apesar de receber enormes críticas de urbanistas e juristas, não deve ser ignorada por ser em países como os Estados Unidos, a mais expressiva forma de ordenação do solo urbano na atualidade (BLANDY, 2007, p.49).

A ausência de regulamentação para estes condomínios representa um dos grandes desafios do Direito Urbanístico, vezes se tratar de um fato social que demanda regulamentação, contudo esta ainda não ocorreu a par da morosidade do Poder Legislativo que não concluiu a tramitação do Projeto de Lei n. 3.057/00, este responsável por alterar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n.6.766/79) acrescentando em seu texto a nova modalidade urbanística.

Da Lei de Parcelamento do Solo surgiu uma aparente solução para anomia através de uma adaptação do Loteamento Comum em Fechado, criando aqui uma nova modalidade de ordenação e divisão do solo urbano que é criticada frente às distorções e problemas apresentados por sua instituição, como a inviabilização do sistema viário, a limitação de acesso a bens e equipamentos públicos e a ofensa ao interesse público (SILVA, 2006, p. 354).

O acesso a tais áreas representa a garantia de direitos sociais como o lazer e a educação ambiental que também são manifestações urbanísticas, logo objetos do Direito Ambiental das Cidades. Citando Murilo Marx, Paulo Affonso Leme Machado, afirma serem as praças, “área comum, e como tal, é um direito dos cidadãos, um convite aos mais ricos intercâmbios que a vida urbana propicia” (MARX apud MACHADO, 2013, p.486).

A natureza social dos bens jurídicos urbanísticos decorre do fato de constituírem prestações estatais que interferem com as condições de trabalho e com a qualidade de vida, aqui sua relação com o meio ambiente sadio e equilibrado, ao ponto de se afirmar que o acesso às



áreas abertas como praças e parques representa uma questão de saúde pública (MACHADO, 2013, p.487).

O procedimento estabelecido para o loteamento aberto encontra-se na Lei n. 6.766/79 que não possui previsão para o fechamento de áreas com muros e cancelas, pelo contrário, seu artigo 17 afirma que todas as ruas, praças e equipamentos públicos internos ao loteamento, na data de seu registro serão incorporados ao Município como bens públicos de uso comum, logo de livre acesso à população.

A tentativa de regularização por parte dos proprietários e Municípios ocorreu com a formação de associações de direito privado, responsáveis pela governança e diretivas internas do Condomínio Urbanístico, pois ao mesmo não se aplicam as normas dos Condomínios Edifícios, por se tratarem estes últimos de direito real, e os primeiros de forma *sui generis* de parcelamento do solo.

Contudo, tal medida se mostrou temerária frente à fragilidade do vínculo associativo, pois segundo o Direito Constitucional de Associação ninguém é obrigado a se associar ou a manter-se associado, restando tal controvérsia já resolvida pelo Supremo Tribunal Federal que preferiu o direito fundamental de associação à defesa da propriedade comum, valendo-se da ponderação de valores (ALEXY, 1999, p.68).

Para o fechamento e cercamento, a Administração Municipal passou a expedir atos normativos e autorizativos que concedem o uso das áreas comuns por tempo indeterminado, o que para muitos administrativistas representa um desvio de finalidade de bens públicos, bem como ofensa direta ao Princípio da Impessoalidade por destinar o uso a um grupo determinado de particulares (SILVEIRA et al., 2011. p.136).

Frente a todas as dificuldades enfrentadas para a regularização do instituto, os municípios se viram pressionados a legislar sobre o assunto de forma a solucionar o problema da ausência de normas federais, atendendo supostamente ao interesse local. Entretanto, muitos legislativos locais extrapolaram suas competências ao tratar da matéria como se verá a seguir.

3 A Competência Constitucional dos Municípios, Normas Urbanísticas e a Teoria do Interesse Local



A divisão de competências legislativas na Constituição da República foi estabelecida com bases na teoria da descentralização política e jurídica territorial e também com fundamentos no Federalismo de Equilíbrio.

O Federalismo de Equilíbrio representa uma forma complexa de divisão espacial de poderes, vezes que mantém critérios de verticalidade em que a União representa interesses federais tipificados, os estados as necessidades regionais e residuais e o município os interesses locais. Mas, nem por isso afirmam uma relação de subordinação entre eles, vezes que são poderes harmônicos e independentes entre si (GONZALES, 2011. p. 159).

A técnica proposta para a divisão de competências pelo Constituinte de 1988 possui influências na Constituição Norte Americana de 1787 que apresentou, de forma pioneira, a dualidade de entes em uma Federação. E frente à evolução do constitucionalismo e às influências das cartas dos períodos pós-guerras como a Constituição Austríaca de 1920, absorveu também características como a competência residual dos estados (HORTA, 1999. p. 15).

A Federação Brasileira busca estabelecer um relacionamento equilibrado entre seus entes, tanto no âmbito das competências materiais (administrativas) como nas legislativas, mas quando se trata de matérias que a Constituição da República determinou serem de competência concorrente ou suplementar, conflitos surgem e demandam solução hermenêutica.

José Afonso da Silva afirma que tais conflitos ocorrem frente à dificuldade de se discernir as modalidades de interesse, sejam os mesmos gerais, regionais ou locais, pois o princípio adotado para a repartição de competências constitucionais é o da Predominância do Interesse que além de sua generalidade, ele estabelece conceitos jurídicos indeterminados como o “interesse local” (2007. p. 478).

A Competência Legislativa da União é privativa, conforme dispõe o artigo 22 da Carta Política, sendo que as matérias ali elencadas serão somente por ela tratadas com uma única exceção, sobre a autorização constitucional presente no parágrafo único do mesmo artigo que permite à União, por meio de lei complementar, delegar aos estados o poder de criar normas sobre as matérias ali retratadas.

A competência delegada acrescida da residual, que está expressa no parágrafo primeiro do artigo 25, determina que os estados-membros estão autorizados a legislar sobre tudo que não



foi especificado para os outros entes, formando assim o feixe de poderes reservados estaduais para a criação formal do Direito.

Para a competência concorrente, a Constituição de 1988 determinou matérias de interesse comum à União, Estados-membros e Distrito Federal como Direito Econômico e Urbanístico, a proteção ao patrimônio histórico e cultural e a responsabilidade por dano ao meio ambiente, além de outras por ela mencionadas, sendo que neste nível de atribuições está materializada a coordenação como uma das características do federalismo brasileiro (BERCOVICI, 2011, p.03).

Aos municípios cabe a capacidade de auto-organização prevista no *caput* do artigo 29 da Constituição da República e a capacidade própria ou exclusiva para as matérias referentes ao interesse local (art. 30, I), bem como a suplementar (art. 30, II), em que também nos limites do interesse local, poderá suprir a legislação federal e estadual no que couber.

Certos doutrinadores, como José Afonso da Silva, defendem que fora às competências dispostas nos artigos citados, próprias da divisão de competências, os municípios possuem uma atribuição constitucional disposta no artigo 182, que em seu parágrafo primeiro expressa a obrigatoriedade do plano diretor para os municípios com mais de vinte mil habitantes, sendo o mesmo considerado um instrumento básico da Política de Desenvolvimento e de Expansão Urbana (2007, p.65).

A tentativa de suplementação de normas urbanísticas pelos Municípios gera conflitos diversos e para o deslinde dos mesmos, surge para os operadores do direito a necessidade de um grande esforço hermenêutico para a determinação do interesse local enquanto um conceito jurídico indeterminado.

A par da árdua tarefa de se definir o interesse local, o autor municipalista Hely Lopes Meirelles expressa que são dois os elementos caracterizadores desse instituto, a predominância - que seria a relevância do interesse municipal sobre os regionais e nacionais; e o requisito da peculiaridade (1990. p. 111).

A predominância e a peculiaridade não se confundem com a exclusividade e o interesse privativo respectivamente, pois se determinam por um caráter intrínseco ao interesse sem tira-lo da esfera de intenções dos estados e da União, então o que é interesse do município reflexamente também será dos outros entes federativos, mas nem por isso deixará de ser local e peculiar.



Importante salientar que a peculiaridade como elemento determinante do interesse local, respeita as identidades básicas de cada localidade e tal situação é bem exemplificada em questões de ordem urbanística e ambiental, pois municípios diferentes poderão ter interesses mediatos semelhantes, mas sempre diferentes em suas particularidades (ALVES, 2004, p. 542).

A lógica dialógica possui grande relevância na consideração do interesse a ser regulamentado, pois para o entendimento das particularidades é imprescindível o diálogo com os mais afetados pela ação estatal e esta oportunidade está para o município que convive de perto com as demandas da sociedade.

O que irá determinar o interesse local será a predominância, logo deverá o intérprete utilizar critérios razoáveis para determinar se específica matéria possui influência direta e preponderante sobre a localidade. Trata-se da subjetivação da segurança jurídica, situação que somente encontrará plenitude no momento em que a população local internalizar o legislado em um movimento introspectivo da formação da norma de interesse local (HABERMAS, 1994, p. 278)

Os Tribunais se dividem no tocante ao reconhecimento do interesse local, mas são conformes no entendimento de que se trata de conceito jurídico indeterminado e com razão de ser, frente à disponibilidade do aplicador da lei de reconhecer no caso concreto o interesse predominante (BRASIL, 2003).

Conforme já mencionado, não cabe ao município suplementar matérias que se encontram fora do interesse local, sob o risco de tal situação causar enorme insegurança jurídica, pois haverá normas de caráter amplo sendo tratadas de forma distinta por cada ente da federação e para evitar este problema é que são consideradas as normas gerais no âmbito das competências.

As normas gerais possuem sua origem na técnica não cumulativa da distribuição horizontal de competências que se opõe no mesmo nível à cumulativa, em que os entes podem avançar livremente sobre as competências uns dos outros, sendo que esta última não foi adotada pelo Constituição Brasileira (JÚNIOR, 1995, p. 248).

A caracterização das normas gerais demanda um esforço teleológico, logo se deve buscar o interesse que a norma possui na regulação do fato social, portanto, se a matéria discutida extravasar o interesse peculiar específico ou regional, de sorte será comum, ou será uma norma geral em determinado caso concreto.



A alternativa apresentada por Tercio Sampaio Ferraz Junior, adotada por Carvalho Filho, representa uma delimitação por via negativa do conteúdo das normas gerais, conduzindo a argumentação pela via contrária, em que não são normas gerais as que particularizem determinada situação, bem ou direito (FERRAZ apud FILHO, 1995, p. 246).

Delimitar a extensão da norma geral é de extrema importância para o presente trabalho, frente à natureza das normas urbanísticas, pois as mesmas estão localizadas no rol constitucional das competências legislativas concorrentes. Para tais leis, a constituição delimitou em seu artigo 24 para a União, o âmbito das normas gerais e para os estados, distrito federal e municípios o poder de suplementação.

As normas urbanísticas caracterizam-se por sua imperatividade e cogência, características típicas dos catálogos normativos de Direito Público, logo são responsáveis pela regulação da atividade estatal urbanística própria e sua relação com os administrados que têm sua convivência limitada ao ambiente das cidades.

As matérias pertinentes à normativa urbanística se restringem ao planejamento urbanístico e a ordenação do solo, impondo limitações administrativas ao direito de propriedade e ao direito de construir, determinando em cada caso o espaço de atuação da Administração Pública (SILVA, 2007, p.62).

Exemplo típico de norma geral urbanística é a Lei n. 10.257/01 que já em seu artigo 1º determina que esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

O município terá competência peculiar ou suplementar somente para as matérias sobre questões urbanísticas como as tratadas pela Lei de Parcelamento do Solo e do Estatuto da Cidade que forem pertinentes aos Condomínios Urbanísticos, quando este instituto for estabelecido pelas normas gerais, através da alteração de seus textos.

Ainda, não poderá o ente municipal inovar na ordem jurídica criando uma espécie de condomínio por se tratar o mesmo de instituto típico do Direito das Coisas, logo pertencente ao Direito Civil que somente poderá ser inovado e modificado pelo legislativo da União, como se verá a seguir.

4 A Competência da União sobre matéria civil e a real natureza dos condomínios urbanísticos



As normas pertinentes a Parcelamento do Solo Urbano possuem natureza mista, pois se sujeitam a regras convencionadas que são aquelas presentes no memorial descritivo levado ao registro e às regras de ordem civil e urbanística.

A doutrina de José Afonso da Silva entende se tratar os Condomínios Urbanísticos de nova modalidade de Parcelamento do Solo Urbano, assim como o Loteamento e o Desmembramento para fins urbanísticos, contudo a natureza do instituto em muito se assemelha com os condomínios edilícios, principalmente, frente à natureza das obrigações remanescentes de sua instituição (2006, p. 352).

Os condomínios edilícios caracterizam-se pela construção de casas térreas, assobradadas ou edifício de dois ou mais pavimentos, com a discriminação das áreas comuns e das destinadas ao exercício do direito de passagem dos proprietários. A instituição da convenção é obrigatória e a concorrência para as despesas condominiais também, tudo em conformidade com a Lei n. 4.591/61 e o Código Civil.

A legislação que disciplina a matéria condominial é de ordem civil, não por menos encontramos o instituto regulado pelo Código Civil no título referente ao Direito das Coisas que em seu artigo 1.331 e seguintes regulamenta os condomínios em geral. Especificamente, sobre o condomínio edilício, sua regulamentação está no artigo 8º da Lei n. 4.591/61, com aplicação geral do Código Civil que o trata como uma das modalidades de propriedade (VENOSA, 2007, p. 320).

A competência privativa é da União para dispor sobre propriedade e suas modalidades, conforme dispõe o artigo 22 da Constituição da República e tal fato não parece encontrar dissenso na doutrina civilista, então qualquer lei municipal que inovasse na ordem jurídica ao estabelecer diretrizes sobre condomínios seria formalmente inconstitucional.

O município poderia somente legislar sobre os aspectos urbanísticos referentes aos condomínios, como os elementos comuns de ordenação das cidades (sistema viários, equipamentos públicos e estética urbana) não estendendo seus atos a objetos já regulados pelo Código Civil (SILVEIRA, 2015, p. 528).

Os institutos vinculados aos condomínios são próprios da esfera privada, tais como: a definição de condomínio, aspectos referentes à convenção interna, direitos e deveres dos condôminos, a contribuição interna para despesas, a administração e a extinção da propriedade



comum, todos os elementos citados, estranhos à esfera pública do Direito Urbanístico (LOPES, 2007, p. 67).

Como proposta para a correta regularização do instituto, cabe a análise do Projeto de Lei n. 3.057/00, ainda em tramitação no Congresso Nacional, pois a iniciativa parlamentar prevê a inclusão do Condomínio Urbanístico como nova modalidade de Parcelamento do Solo Urbano, deixando as regulamentações da Lei n. 4.591/61 e do Código Civil para as relações privadas advindas de sua instituição.

A aprovação do projeto de lei citado não resolverá os problemas referentes à anomia presente no Direito Brasileiro sobre os Condomínios Urbanísticos, pois a Lei Federal n. 6.766/79 a ser alterada, passará a conter dispositivo que versará sobre a matéria, logo criando uma nova modalidade de condomínio o que não é adequado como forma de desenvolvimento urbano, pois irá introduzir elemento que versa sobre propriedade em uma norma de cunho urbanístico (SILVA, 2002, p. 352).

O ideal é que restasse estabelecido no Direito Brasileiro um regime misto de regulamentação para o instituto, em que normas de caráter civilista venham a estabelecer a criação do Condomínio Urbanístico como nova modalidade de propriedade e para as Leis Urbanísticas fossem deixadas as normativas que lhe são próprias.

Portanto, não caberia aos municípios inovar no campo jurídico, criando uma nova modalidade condominial por se tratar tal matéria de ordem civil, pertinente às competências legislativas privativas da União.

5 O Entendimento dos Tribunais

Os Tribunais vêm divergindo acerca da competência municipal para legislar sobre Condomínios Urbanísticos e em muitos casos posicionam-se de maneira contrária à doutrina, é o que se extrai das decisões comentadas abaixo.

O Supremo Tribunal Federal em decisão da lavra do Ministro Teori Zavascki entendeu ser o Distrito Federal competente para legislar sobre Condomínios Urbanísticos, atendendo sua competência sobre as matérias pertinentes ao município, conforme dispõe os artigos 30, VIII, 31, §1º e 182 da Constituição Federal (BRASIL, 2015).

A decisão apresenta equívocos, primeiro ao considerar o inciso VIII do artigo 30 como uma competência legislativa, enquanto é certo para doutrina que o mesmo apresenta uma



competência material ao estabelecer que cabe ao município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (MUKAY, 2001, p. 95).

A competência legislativa expressa sobre Direito Urbanístico está no artigo 182 da Constituição de 1988, em especial no seu parágrafo 1º que determina ser o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal um elemento obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

O julgado determinou que o Distrito Federal, no tocante à sua competência aglutinante estadual-municipal, é competente para legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com o estabelecido no plano diretor, mais uma vez reafirmando a especialidade da legislação municipal que versa sobre Direito Urbanístico (BRASIL, 2015).

O Plano Diretor de cada município possui conteúdo mínimo estabelecido pelo Estatuto da Cidade, que em seu artigo 42, determina a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, a edificação ou utilização compulsória, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, bem como outros instrumentos de controle, a saber, o direito de preempção e as limitações ao direito de construir.

O Tribunal, ao estabelecer a obrigatoriedade da compatibilização das normas urbanísticas municipais ao Plano Diretor, decidiu de forma contrária ao defendido neste artigo, pois dentre as matérias que poderão ser objeto do Plano Diretor, não está incluída a disposição sobre criação de condomínios, conforme aqui já mencionado, uma das espécies de direito real.

A decisão considerou tratar-se o “condomínio fechado” de uma nova forma de parcelamento do solo urbano, que mesmo considerado como matéria urbanística não poderia ser criada pelos municípios por se tratar de objeto típico de normas gerais. Justificou a constitucionalidade da norma municipal combatida, com bases na necessidade de segurança jurídica para a regularização fundiária urbana.

Em outra decisão, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais reconheceu ser competente o município para legislar sobre “Loteamentos Fechados”, valendo-se de sua competência suplementar (Art. 30, II CF), para dar complementariedade à Lei n. 6.766/79 (BRASIL, 2016).



Como bem se observa, há um enorme equívoco no que concerne ao entendimento da competência suplementar dos municípios expressa na Constituição da República, pois suplementar não significa complementar, conforme já explanado em linhas acima.

A competência suplementar se dará nos limites do interesse local, logo a interlocução entre os fatos municipais e as normas gerais estabelecidas, portanto não cabe aos municípios a criação de nova modalidade de parcelamento do solo urbano que será objeto de norma federal de caráter geral, ou mais corretamente norma geral.

As adaptações propostas para a regularização dos Loteamentos Fechados vêm causando enormes problemas urbanísticos e relacionados ao exercício do direito de propriedade, pois o reconhecimento errôneo da natureza do instituto acresce a insegurança jurídica ao não resolver problemas como a fragilidade do vínculo obrigacional entre os condôminos, e a limitação de acesso a bens considerados de uso comum. (SILVA, 1995, p.347).

A falta de norma geral que trate sobre o assunto tem levado os municípios a utilizarem de seu poder normativo para consolidar situações ilícitas que afrontam normas ambientais e urbanísticas e os Tribunais Superiores têm ratificado tal absurdo jurídico.

6 Conclusão

A anomia persistente em relação aos Condomínios Urbanísticos no Direito Brasileiro, tem levado a uma série de conflitos de ordem urbanística e civilista, por deixar a par dos municípios a responsabilidade para regulamentar de forma plena a matéria.

A expansão dessa nova forma de Parcelamento do Solo Urbano representa um movimento inevitável que acompanha a expansão dos centros urbanos e os municípios que convivem com tal realidade são pressionados por empreendedores locais e mesmo moradores a regulamentar de alguma ou qualquer forma o instituto e suas relações.

A forma encontrada pelo legislativo municipal foi inovar na ordem jurídica, criando assim uma nova espécie de condomínio, entretant, invadiu a esfera de competências da União para legislar sobre propriedade, por ser considerado o condomínio um direito real, disciplina própria do Direito Civil.

Tal assertiva foi constatada pela análise da doutrina, em que foi verificado que as relações internas privadas ao Condomínio Urbanístico em muito se aproximam as do



Condomínio Edifício, contudo com algumas especificidades frente às inferências do Direito Público, mas sem afastar a matéria do campo civil.

Mesmo quando considerada a competência concorrente entre os entes, não cabe aos municípios legislar sobre aspectos gerais sobre Direito Urbanístico, restando apenas a eles suplementar a matéria no que concerne ao seu interesse local ou peculiar.

A análise de decisões dos tribunais demonstrou que os mesmos tratam a matéria de forma confusa, determinando conceitos jurídicos abertos como o interesse local de forma equivocada e interpretando de forma errônea os dispositivos que tratam da divisão de competências legislativas.

A conclusão do presente trabalho, após detida análise da doutrina e jurisprudência sobre o assunto, é que os municípios podem legislar sobre o tema: Condomínios Urbanísticos, mas somente no que concerne à matéria urbanística como a ordenação e o parcelamento do solo.

Portanto, caberá a União, por meio de normas específicas, determinar o que seja Condomínio Urbanístico e como se dará as relações privadas internas do mesmo, respeitando dessa forma a divisão de competências legislativas constitucionais.

Referências

ALEXY, Robert. Colisão de direitos fundamentais e realização de direitos fundamentais no estado de direito democrático. **Revista de Direito Administrativo** n 217, 1999.

ALVES, Francisco de Assis Aguiar. Autonomia Municipal e interesse local como parâmetros a competência legislativa dos municípios. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**. Ano, v. 4, n. 5, p. 4-5, 2004.

BERCOVICI, Gilberto. O federalismo no Brasil e os limites da competência legislativa e administrativa: memórias da pesquisa. **Revista Jurídica da Presidência**, v. 10, n. 90, p. 01-18, 2011.

BLANDY, Sarah. Gated communities in England as a response to crime and disorder: context, effectiveness and implications. **People, Place & Policy Online** (2007): 1/2, pp. 47-54. DOI: 10.3351/ppp.0001.0002.0001. Disponível em: http://extra.shu.ac.uk/ppp-online/issue_2_100907/documents/gated_communities_england_crime_disorder.pdf. Acesso em 28 de março de 2017.

BRASIL. Poder Legislativo. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 3.057/00. Inclui alterações no texto da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Brasília. Disponível em:



<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=19039> Acesso em 10 de setembro de 2016.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário 432.106 Rio de Janeiro/RJ. Relator: Ministro Marco Aurélio. **Pesquisa de Jurisprudência**, Acórdãos, 29 setembro de 2011. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=629287>. Acesso em 11 de abril de 2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário 607.940 Brasília/DF. Relator: Ministro Teori Zavascki. **Pesquisa de Jurisprudência**, Acórdãos, 29 outubro de 2015. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=10351534>. Acesso em 11 de abril de 2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. RE 189170/ SP, Brasília/DF Ministro Redator para o Acórdão Ministro Maurício Corrêa. **Pesquisa de Jurisprudência**, Tribunal Pleno, julgamento em 1.2.2001, DJ de 8.8.2003. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=230851>. Acesso em 27/03/2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0701.12.019099-9/001 - COMARCA DE UBERABA. Redator para o Acórdão Des. Geraldo Augusto de Almeida. **Pesquisa de Jurisprudência**, 1ª Câmara Cível, julgamento em 06/07/2016, DJ de 13/07/2016. Disponível em: <http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=2&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&numeroUnico=1.0701.12.019099-9/001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar&>. Acesso em 13/04/2017.

FARIAS, Paulo José Leite. **Limites à competência legislativa municipal: regras para solução de conflitos entre normas estaduais e municipais**. Direito Ambiental no STJ. Belo Horizonte: Del Rey, p. 261-274, 2010.

GONZALES, Douglas Camarinha. **Competência legislativa dos entes federados; conflitos e interpretação constitucional**. 2011. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

HABERMAS, Jürgen. **Direito e Democracia entre facticidade e validade**. Vol. 1. 4 ed. Rio de Janeiro. Editora Tempo Brasileiro, 1994.

HORTA, Raul Machado. As novas tendências do federalismo e seus reflexos na Constituição brasileira de 1988. **Revista do Legislativo**, n. 25, p. 14-25, 1999.

JÚNIOR, Tércio Sampaio Ferraz. Normas gerais e competência concorrente. Uma exegese do art. 24 da Constituição Federal. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, v. 90, p. 245-251, 1995.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. Editora Revista dos Tribunais, 2007.



MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro**. 16 ed. São Paulo. Malheiros Editores 1990.

MOTA, Maurício Jorge Pereira da; PEREIRA, Daniel Queiroz; PEREIRA, Vitor Pimentel. Direito Ambiental das Cidades: Novas perspectivas acerca da sustentabilidade das regiões urbanas. **Revista de Direito das Cidades**. vol.02, nº 01. ISSN 2317-7721, p. 60-79, 2011.

MUKAI, Toshio. Competências dos entes Federados na Constituição de 1988. **Revista de Direito Administrativo**, v. 184, p. 86-96, 2001.

RAPOSO, Rita. **Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica**. Cadernos Metrópole., v. 14, n. 27, p. 171-196, 2012.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 4 ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

_____, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 30 d. São Paulo: Malheiros Editores, 2007.

SILVEIRA, Sebastião Sérgio da e SILVEIRA, Ricardo dos Reis. Loteamentos fechados: privatização de espaços públicos e escravização dos moradores. **Revista Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v. 8 n. 15 p. 133-147, 2011.

SILVEIRA, Paulo Fernando. **Condomínio fechado, associação de moradores e lei municipal**. UNIJUS, p. 37, 2010.

_____, Paulo Fernando. Competência Municipal para legislar sobre Condomínio Fechado: aspectos constitucionais. **Revista Brasileira de Direito Constitucional Aplicado** | RBDCA | ISSN 2446-5658, v. 2, n. 1, p. 69-110, 2015.

VALESI, Raquel Helena. **Questões controvertidas no Supremo Tribunal Federal sobre as obrigações dos adquirentes de lotes em loteamento fechado**. São Judas Tadeu, 2015. ISSN 2358.6990. Disponível em: <www.usjt.br/revistadireito/numero-1/12-raquel-valesi.pdf>. Acesso em: 28 de março de 2017.

VENOSA. Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 7. ed. São Paulo. Editora Atlas, 2007.

KURTZ, Lahis Pasquali. A possível solução jurídica ao condomínio fechado: diálogo entre Direito das Coisas e Direito Urbanístico. **Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM**, v. 8, n. 2, p. 293-310, 2013.