

Wagner Barbosa Pedrotti

**OS  
CONDOMÍNIOS  
FECHADOS  
E O  
DIREITO À CIDADE**



WAGNER BARBOSA PEDROTTI



FORUM

**OS CONDOMÍNIOS  
FECHADOS E O  
DIREITO À CIDADE**

**Área específica**  
DIREITO URBANÍSTICO.

**Áreas afins**  
SOCIOLOGIA, GEOGRAFIA, ARQUITETURA.  
NO DIREITO: URBANÍSTICO, MUNICIPAL,  
AMBIENTAL, TRIBUTÁRIO, ADMINISTRATIVO,  
CONSTITUCIONAL.

Esta obra procura desvendar de forma científica as possíveis consequências do novo modelo de vida social em condomínios fechados, que em tese restringe o direito à cidade, o direito de planejar os espaços comuns, uma vez que cria verdadeiros bairros murados e separa as classes sociais. No primeiro capítulo foram abordados os aspectos teóricos que convergem para uma nova tendência de vida em comunidades homogêneas fechadas. O segundo capítulo trata dos critérios urbanísticos jurídicos que legitimam a prática de autosegregação socioespacial, validada pelo poder público. Já no terceiro capítulo foram mapeados empiricamente condomínios fechados em Pelotas/RS, onde se mensuraram a segregação e a apropriação do espaço público. Portanto, esta leitura se aplica não só aos interessados pelo estudo do Direito, Geografia, Arquitetura e Sociologia, mas também a todos que pretendem entender o processo de urbanização segregada das cidades brasileiras.

**FORMATO:** 14,5 × 21,5 cm  
**CÓDIGO:** 10003282

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com a AACR2

P372c Pedrotti, Wagner Barbosa  
Os condomínios fechados e o direito à cidade / Wagner Barbosa Pedrotti. - Belo Horizonte : Fórum, 2022.  
149 p. ; 14,5cm x 21,5cm.

Inclui bibliografia.  
ISBN: 978-65-5518-377-1

1. Direito. 2. Direito Urbanístico. 3. Direito Municipal. 3. Direito Ambiental. 4. Direito Tributário. 5. Direito Administrativo. 6. Direito Constitucional. 7. Sociologia. 8. Geografia. 9. Arquitetura. I. Título.

2022-1128

CDD: 341.374  
CDU: 349.44

Elaborado por Vagner Rodolfo da Silva – CRB-8/9410

Informação bibliográfica deste livro, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

PEDROTTI, Wagner Barbosa. *Os condomínios fechados e o direito à cidade*. Belo Horizonte: Fórum, 2022. 149 p. ISBN 978-65-5518-377-1.

**Wagner Barbosa Pedrotti** é Advogado e Auditor Fiscal da Receita Municipal – Pelotas/RS. Mestre em Direito e Justiça Social na Universidade Federal do Rio Grande – FURG. Pós-graduado em Direito Tributário na Universidade Cândido Mendes – UCAM. Pós-graduado em Direito Ambiental no Centro Universitário Internacional – UNINTER. Graduado em Direito na Universidade Católica de Pelotas – UCPEL.

PREFÁCIO	
<b>Anderson Orestes Cavalcante Lobato</b> .....	17
INTRODUÇÃO .....	19
CAPÍTULO 1	
ATRIBUTOS DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS E SUAS IMPLICAÇÕES À CIDADE.....	23
1.1 Cidadania urbana na formação da cidade capitalista .....	24
1.1.1 Construção teórica do conceito de direito à cidade.....	25
1.1.2 Gênese da cidade segregada .....	30
1.1.3 Formação do espaço urbano .....	35
1.2 Influências da globalização na urbanização .....	44
1.2.1 Guetos voluntários de autosegregação.....	46
1.2.2 Arquitetura do medo como padrão urbano .....	49
1.2.3 Fragmentação da cidade com a urbanização dispersa.....	52
1.3 Características comuns dos condomínios urbanísticos.....	56
1.3.1 Origem dos condomínios fechados.....	59
1.3.2 Externalidades das urbanizações fechadas.....	62
1.3.3 <i>Gated communities</i> ao redor do mundo .....	64
CAPÍTULO 2	
LEGITIMIDADE SOCIAL E JURÍDICA DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS E DO DIREITO À CIDADE .....	71
2.1 Busca da efetividade do direito à cidade na legislação brasileira.....	71
2.1.1 Trajetória de reconhecimento constitucional da política urbana	72
2.1.2 Positivação do direito à cidade no sistema jurídico.....	73
2.1.3 Contradições entre o direito à cidade e os condomínios urbanísticos.....	78
2.2 Distinções das formas de ocupação do solo .....	80
2.2.1 Parcelamento do solo: loteamento e desmembramento .....	81
2.2.2 Condomínio: geral e edilício .....	87
2.2.3 Comparações entre condomínios urbanísticos nas cidades gaúchas.....	91
2.3 Instrumentos legais que legitimam os condomínios urbanísticos.....	94
2.3.1 Repartição de competência urbanística em ocupação do solo....	94
2.3.2 Normas federais brasileiras sobre os condomínios urbanísticos	97
2.3.3 Normas municipais sobre os condomínios urbanísticos em Pelotas/RS.....	99
CAPÍTULO 3	
MAPEAMENTO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES NA CIDADE DE PELOTAS/RS.....	103
3.1 Peculiaridades urbanas no entorno dos empreendimentos locais .....	104
3.1.1 Regiões administrativas da zona urbana de Pelotas .....	105
3.1.2 Região administrativa do São Gonçalo.....	108
3.1.3 Região administrativa do Laranjal .....	111
3.2 Condomínios urbanísticos na cidade de Pelotas/RS.....	114
3.2.1 Condomínio horizontal de lotes Lagos de São Gonçalo .....	118
3.2.2 Condomínio horizontal de lotes Veredas Altos do Laranjal .....	121

3.2.3	Condomínio horizontal de lotes Alphaville Pelotas.....	124
3.3	Apuração dos impactos causados pelos condomínios urbanísticos em Pelotas.....	131
3.3.1	Áreas públicas apropriadas pelos empreendimentos privados .	131
3.3.2	Quantificação da segregação baseada em variáveis imobiliárias.....	134
3.3.3	Indicadores de segregação socioespacial nas urbanizações fechadas.....	136
	CONCLUSÃO .....	141
	REFERÊNCIAS.....	145