

A DISPUTA PELOS LOTES URBANOS

Melhim Namem Chalhub

Em tempos de polêmica sobre ativismo do Judiciário versus imobiliário do Legislativo, é oportuno lembrar que o Supremo Tribunal Federal decidirá proximamente questão suscitada pelo Ministério Público do Distrito Federal sobre a legislação municipal relativa à implantação de condomínios de lotes de terreno.

Questiona-se a obrigatoriedade, ou não, de a matéria ser regulada pelo plano diretor da cidade. Pouco importando o desfecho da demanda, o que interessa é que a lei federal estabeleça as diretrizes gerais a serem seguidas pelos municípios. Projeto existe, e já tramita na Câmara há mais de uma década. Para se avaliar a gravidade do problema, lembre-se que o isolamento de conjuntos imobiliários surgiu em meados do século passado, apelidado de "loteamento fechado", e seu propósito é suprir a deficiência de serviços públicos; por essa forma, os moradores cercam a área, assumem os serviços de limpeza, conservação e segurança.

A prática é irregular, cria guetos que obstruem o fluxo viário, asfixia a cidade e é fator de aumento da desordem urbana. Além disso, estimula o litígio entre vizinho e abarrotta o Judiciário com demandas relativas à cobrança de contribuições. São tão graves esses problemas que o Supremo Tribunal Federal qualificou a questão como matéria de repercussão geral, isto significando que os efeitos do processo judicial extrapolam o interesse das partes litigantes e atingem toda a sociedade.

A desordem resultante dessa prática é de tal magnitude que reclama urgente proibição do "fechamento" de loteamentos e pronta regulamentação da implantação de condomínios de lotes, pois esta é a alternativa legalmente adequada ao "fechamento".

É que na estrutura do loteamento, as ruas e demais áreas são de domínio público e, assim, os donos dos lotes são proibidos de se apropriar delas, não podendo também impedir o acesso dos cidadãos em geral – enquanto na estrutura legal do condomínio, diferentemente, as vias de circulação e outras áreas internas são de propriedade dos titulares de lotes, que, sendo proprietários dessas áreas, têm direito exclusivo de fruição desses espaços e poder de impedir o acesso de estranhos; além disso, são obrigados por lei a pagar os custos de conservação, segurança e etc.

Algumas administrações municipais já vêm processando essa adaptação, mas de maneira errática e assimétrica, circunstância que recomenda seja a matéria sistematizada em lei federal que estabeleça critérios gerais para todo o país, com as travas necessárias à preservação ambiental e os critérios de articulação entre os condomínios e a estrutura do bairro e da cidade, entre outros requisitos que assegurem a realização das funções urbanas.

Ante a gravidade do problema, o que se espera é que o Congresso Nacional se ponha em movimento e regularmente esta matéria com urgência, até mesmo para que um eventual imobilismo não dê causa a mais um episódio de ativismo judicial.

Melhim Namem Chalhub é advogado

*** O texto publicado não reflete necessariamente o posicionamento do IAB**