

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM CUIABÁ-MT

Vânia da Silva¹

Resumo

O presente texto analisa a produção recente do espaço urbano em Cuiabá - MT através da construção dos grandes empreendimentos imobiliários intitulados condomínios horizontais fechados. Os chamados condomínios horizontais fechados apresentam características de condomínios horizontais convencionais e de loteamentos. Condomínios e loteamentos são figuras jurídicas distintas, regidos por legislações diferentes, entretanto o que se observa é que muitas vezes os empreendimentos são instalados em desacordo com a legislação, tendo como principal motivação interesses econômicos.

Palavras chave: Cuiabá- MT; loteamentos fechados; legislação.

Abstract

This paper analyzes the recent production of urban space in Cuiabá – MT through the construction of the extensive real state investments called walled horizontal condominiums. The horizontal condominiums show characteristics of conventional condominiums and plots. Condominiums and plots are different legal figures, covered by different legislation, however what can be observed is that often these real state investments are built in disagreement with legislation, having as main motivation the economic interests.

Keywords: Cuiabá – MT; walled plots; legislation.

¹ Aluna do programa de Pós - Graduação em Geografia – Mestrado. Universidade Federal de Mato Grosso. UFMT. Professora efetiva da rede estadual de Mato Grosso-CEFAPRO-Cbá. E-mail: vvannia23@yahoo.com.br

Introdução:

De modo simplificado podemos dizer que as cidades são resultado do processo de urbanização. Tal afirmação, embora seja verdadeira, é insuficiente para explicar a produção desses espaços, que são por excelência intitulados espaços urbanos.

Afirmar que o espaço que constitui a cidade é um espaço urbano, não é simplesmente adjetivar esse espaço, pois urbano é um conceito que exprime um modo específico de produzir que vai além da dimensão econômica, imbricando, igualmente, no modo de viver, de relacionar-se, enfim de conceber esse espaço. Dessa forma a produção espacial neste trabalho é vista de forma dialética e complexa.

Dentre as necessidades básicas do homem, destaca-se a necessidade de moradia, o que impõe a toda a população da cidade ou da área rural a necessidade de ocupar um espaço, o que não é tarefa fácil, pois sendo a terra a base material indispensável para toda e qualquer edificação, ela se torna mercadoria rara e disputada pelos diversos segmentos sociais. Dessa forma, o acesso à moradia fica sujeito às regras do mercado imobiliário.

No que se refere às formas de moradia na atualidade, observa-se, no cenário nacional, a proliferação dos condomínios horizontais e loteamentos fechados. Empreendimentos imobiliários que geralmente são construídos distantes das centralidades já consolidadas e, por ocuparem grandes áreas, promovem a expansão do perímetro urbano, bem como possibilitam uma nova forma de acesso à terra e à moradia.

No Estado de Mato Grosso, sua capital, Cuiabá segue essa tendência, pois, uma parte da expansão do espaço urbano ocorre por meio desses empreendimentos imobiliários, intitulados condomínios horizontais. Portanto, este estudo tem como objeto a análise de uma especificidade da produção recente do espaço urbano de Cuiabá – MT, a construção dos grandes empreendimentos imobiliários intitulados condomínios horizontais.

A produção do Espaço urbano

Comumente os termos cidade e urbano são utilizados como sinônimos, o que é um equívoco, logo, igualmente equívoco seria analisá-los de forma dissociada. Rodrigues

pontua que o urbano deve ser analisado como um modo de vida, ele é um conceito; já a cidade é a materialização desse conceito:

urbano é um conceito, pois qualifica um modo de vida que atinge a maioria da sociedade. As atividades urbanas extrapolam limites de cidades [...]. Cidade é uma definição. É a projeção da sociedade urbana num dado lugar, política e territorialmente demarcada, marcada e estabelecido. As cidades contem delimitação espacial. Lugar de concentração da população urbana, produção e circulação e consumo de bens e serviços. A cidade é o centro da decisão política do urbano. O conceito de urbano compreende o espaço em sua complexidade. (2007, p.03)

Dessa forma entende-se que a cidade é fruto do trabalho organizado através de um determinado modo de produzir em uma determinada época. Produção que ocorre através de procedimentos e intencionalidades próprias.

Os produtores do Espaço Urbano

Corrêa (1989) identifica como produtores do espaço urbano os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção são os que detêm os meios de produção: fábricas, galpões, máquinas. São grandes consumidores de espaço urbano, ocupam terras baratas. Os proprietários dos meios de produção não atuam diretamente na especulação imobiliária, pois a priori ela contraria aos seus interesses, uma vez que os mesmos participam de esferas diferentes na produção espacial.

Os proprietários fundiários, de modo geral, podem ser caracterizados como todos aqueles que possuem terras urbanas independente do tamanho da área. Convém destacar que os proprietários fundiários que possuem áreas rurais localizadas próximo dos limites do perímetro urbano, e, portanto têm o interesse em transformar suas terras rurais em urbanas, e muitas vezes pressionam o poder público para que se estendam os limites do perímetro urbano de forma a contemplar as suas terras.

Os promotores imobiliários podem ser definidos como agentes que realizam as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, preparação da área,

construção das edificações, financiamento e comercialização. Pode -se observar, portanto que a atuação dos promotores imobiliários é diversa, podendo igualmente estabelecer parcerias com os proprietários fundiários ficando responsável pela construção e em troca cedem unidades construídas para os proprietários da terra.

Nota-se que os agentes produtores do espaço urbano destacados até aqui podem ser considerados produtores diretos, uma vez que atuam diretamente na produção espacial. Já os demais agentes, como o Estado, na maioria das vezes atuam de forma indireta, viabilizando a atuação dos agentes diretos, seja através da normatização legal da ocupação ou na implantação de infra estrutura.

O Estado atua de diversas formas na produção do espaço, ele pode ser proprietário fundiário, promotor imobiliário e também agente de regulação do uso das terras, pois é de sua responsabilidade a elaboração de Leis e normas vinculadas ao uso e ocupação dos solos, ou seja, é o agente regulador legal. No que a tange legislação urbana, deve-se considerar que ela é:

invisível e silenciosa uma teia poderosa: a legalidade urbana, ou seja, o conjunto de Leis, decretos e normas urbanísticas e de construção que regulam a produção do espaço da cidade (ROLNIK, 1997, p.13)

A legislação vai além da definição das normas e as formas, admitidas ou não na constituição do espaço urbano. A legislação também é o marco regulamentador das instancias de poder. É com base na legislação que o solo urbano é esquadrihado e classificado de acordo com as atividades que podem ser instaladas e desenvolvidas em determinados locais.

Os grupos sociais excluídos, por estarem fora do circuito imobiliário capitalista, atuam na produção do espaço urbano a partir da invasão ou ocupação de terrenos públicos ou privados, das autoconstruções.

No que tange à produção e reprodução espacial, centra-se na produção espacial urbana realizada através da produção dos loteamentos fechados. Pois eles expressam bem a apropriação e a produção capitalista do e no espaço. Rodrigues destaca que:

de alguma maneira é preciso morar. No campo, na pequena cidade, na metrópole, morar como vestir, alimentar é uma das necessidades básicas dos indivíduos. Historicamente mudam as

características da habitação, no entanto sempre é preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço (1991, p.11).

Diante da necessidade que todos têm da moradia, ela se torna um elemento importante para analisar a produção do espaço urbano. Pois a sua forma e localização revelam elementos importantes para a análise da produção do espaço urbano.

E ao falar da produção de moradias é impossível não pensar na terra urbana, base material indispensável para a construção das moradias

Sobre a terra urbana é preciso assinalar que:

significa terra servida por infra-estrutura e serviços (rede de água, rede de esgotos, rede de drenagem, transporte, coleta de lixo, iluminação pública, além dos equipamentos de educação, saúde etc.). Ou seja, a produção da moradia exige um pedaço de cidade e não de terra nua. (MARICATO, 2002, p.119)

O espaço urbano vai se moldando de acordo com as formas de ocupação e utilização, porém no modo de produção capitalista o valor utilitário do espaço, ou seja, seu valor de uso é substituído paulatinamente pelo seu valor de troca, nesse processo de substituição de valores destaca-se a crescente participação do setor imobiliário para as práticas de produção espacial e a consequente reprodução do capital,

Loteamentos segundo a legislação federal

A Lei Federal 6.766/1979 que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos em seu Art.2º trata de loteamento no § 2º, e o define como a subdivisão de gleba, em lotes, com a abertura de novas vias de circulação, com modificação ou ampliação das já existentes, e prevê a doação de áreas para o município destinadas à construção de equipamentos públicos, além da instituição de logradouros públicos, portanto, no que rege à Lei atual, parcelar necessariamente exige a figura do lote.

A Lei 6.766/1979 determina ainda que sejam cumpridos alguns requisitos mínimos urbanísticos, dispõe ainda em estabelecer normas e critérios que resguardem o direito dos compradores dos lotes. Nos loteamentos cada unidade/lote, se torna uma área autônoma, desvinculada da área original.

É preciso deixar assinalado que nos loteamentos, as ruas, as avenidas e os equipamentos de uso coletivo, tais como praças, são considerados áreas de uso

institucional e são entregues à municipalidade. Portanto, são áreas onde o acesso não pode ser cerceado, o acesso e circulação devem ocorrer livremente; a ocorrência de muros ou guaritas não são admitidos de acordo com a legislação, ou seja, o acesso deve ser irrestrito.

Sendo as ruas, as avenidas e os espaços de uso coletivo entregues à municipalidade, fica, igualmente, sob a responsabilidade do município a manutenção das mesmas.

Condomínios horizontais segundo a legislação federal

A Lei Federal 4.591/1964, Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, define condomínio, como: imóveis ou conjunto de imóveis construídos em área comum e pertencente a todos, sem áreas públicas no seu perímetro. As principais características dos condomínios são o não parcelamento do lote e as edificações construídas pelos empreendedores, como podemos observar em seu Art. 3º:

O terreno em que se levantam a edificação e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Os popularmente conhecidos como condomínios horizontais assim são chamados por fazer referência ao plano em que estão dispostas as edificações,

Ao adquirir uma unidade em um condomínio, adquire-se também uma cota de uso exclusivo, bem como o direito de uso sobre as possíveis áreas de uso coletivo existente, como por exemplo, quadras, piscinas etc. As vias de circulação interna são particulares e não logradouros públicos.

Condomínios horizontais segundo a legislação municipal de Cuiabá-MT

Lei Municipal 056/1999 que dispõe sobre os condomínios diz:

Art. 1º A implantação de condomínios horizontais, também denominados conjuntos residenciais horizontais é regulada pela presente Lei, observadas no que couberem, as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 2º Os condomínios de que trata a presente Lei compõem-se de Áreas Comuns e Áreas Privativas.

§ 1º As Áreas Comuns e Privativas referidas no “caput” deste artigo integram as Frações Ideais em que se subdividem os Condomínios e que constituem as propriedades individuais dos condôminos.

§ 2º As Áreas Privativas poderão ser de categoria Uni familiar e Multifamiliar.

§ 3º As Áreas edificáveis nas áreas comuns e privativa deverão ser apresentadas no Projeto do Condomínio quando de sua aprovação na Prefeitura através da determinação em planta das Projeções das referidas áreas. Art. 3º Esta Lei se fundamenta nos seguintes conceitos e definições:

I – Condomínio Horizontal ou Conjunto Residencial Horizontal: é o agrupamento de unidades habitacionais isoladas, geminadas, em fita ou superpostas, em condomínio, sendo permitido onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo admitir o uso residencial;

IV – Equipamentos Comuns de um Condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

Art. 4º. Para efeito de cálculo do Coeficiente de Ocupação – (CO) de um Condomínio considera-se nesta Lei como ÁREA CONSTRUÍDA a soma das Projeções de todas as Áreas Privativas mais as Projeções das edificações das Áreas Comuns.[...]

Art. 7º Os Condomínios horizontais com área superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) estão sujeitos à apresentação do Relatório de Impacto Urbano – RIU e deverão cumprir as exigências urbanísticas da legislação federal e municipal de Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1º O percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área total, destinada a equipamentos comunitários, exigido pela Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano – Lei nº 2.021/82 deverá situar-se fora do perímetro fechado do condomínio a que se refere.

§ 2º O percentual referente às áreas livres de uso público, exigido pela Legislação Municipal de Parcelamento do Solo Urbano – Lei nº 2021/82, poderá situar-se integral ou parcialmente no interior do perímetro fechado do condomínio a que se refere a critério do Relatório de Impacto Urbano – RIU.

De acordo com o Art. 4º da Lei 056/1999, Cuiabá - MT admite condomínios sem a presença de edificações, em frações ideais do terreno, na qual considera como área construída a projeção ortogonal no solo do perímetro das áreas edificáveis de um condomínio, ficando a edificação das casas a cargo do comprador, de acordo com as normas estabelecidas pela empresa responsável pela implantação do empreendimento.

Os condomínios horizontais que ocupam áreas acima de 30.000 m², de acordo com § 1º do Art. 7º da Lei 056/1999, têm que destinar cinco por cento (5%) da área total a equipamentos comunitários que devem ser entregues a municipalidade e ficar fora do perímetro fechado, ou seja cumprir as normas estabelecidas de acordo com a legislação de parcelamento do solo do município de Cuiabá, Lei 2.021/1982.

No que se refere ao percentual referente às áreas livres que de acordo com a Lei Municipal de parcelamento do solo que estabelece que as áreas de uso publico deve ser entregue a municipalidade e de livre acesso , a Lei Municipal 056/1999 no § 2º do artigo 7º faculta a decisão aos empreendedores, ao estabelecer que as áreas livres de uso publico pode situar-se integralmente ou parcialmente no interior do perímetro fechado do condomínio.

As áreas que deveriam ser publicas ficam restritas aos moradores dos condomínios com o respaldo da legislação municipal, porém é preciso considerar que a

legislação municipal tem que estar em conformidade com a legislação federal, o que se vê aqui é exatamente o contrario.As áreas que deveriam ser de uso publico com acesso irrestrito, fica no perímetro fechado do condomínio, o que fere os princípios constitucionais,pois se publico tem quer ser de livre acesso.

Loteamento Fechado

Loteamento fechado é o termo que tem sido utilizado com frequência para designar a figura híbrida que surgiu entre o condomínio horizontal e o loteamento. Juridicamente não existe a figura do loteamento fechado, os empreendimentos imobiliários que recebem essa designação estão em desacordos com a legislação.

Sobre o desacordo desses empreendimentos e a legislação Sarmiento Filho nos aponta que os loteamentos fechados é o termo que:

tem sido usado, para diferenciar o parcelamento que se afasta do loteamento previsto na legislação, na medida em que a via de circulação que cortam o empreendimento tem sua utilização destinada apenas ao proprietário dos lotes.
(2009, p.24)

Os loteamentos fechados são implantados com controle de acesso, ou seja, as áreas que deveriam ser públicas, ficam restritas aos moradores desses empreendimentos. Mesmo sem respaldo da legislação federal, os loteamentos fechados se fazem cada vez mais presentes nas cidades brasileiras, muitas vezes com outra designação, tais como condomínios horizontais fechados ou condomínios urbanísticos. Muitos municípios criam legislações que procuram regulamentar os “loteamentos fechados”, o que não é possível pois como não é previsto na legislação federal, o fechamento do perímetro os torna inconstitucionais.

No município de Cuiabá-MT, como foi visto anteriormente, a Lei 056/1999 que dispõe sobre os condomínios, embora não traga o termo loteamento fechado permite o fechamento de grandes áreas e com as áreas que deveriam ser livres, restrita aos seus moradores, que pode ser interpretado como “loteamentos fechados”.

O Art. 30 e incisos I e VII da Constituição Federal de 1988, indicam que é competência do município legislar sobre assunto de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do

parcelamento e da ocupação do solo urbano, o que não significa autonomia do poder municipal para criar uma legislação contrária à federal, Lei maior. Acerca da competência do município em legislar sob os loteamentos fechados, Silva é taxativo

A ilegitimidade não desaparece pelo fato da Lei Municipal admiti-los, pois, sendo de natureza condominial, o Município não tem competência para regular tal matéria. Assim, a aprovação municipal não há excluí. (1995, p.45)

Discussão acerca da natureza dos empreendimentos:

Os condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados podem ser entendidos como resultado do que Lefebvre (2009) em seu livro *Direito à Cidade* denominou urbanismo dos promotores de venda. No qual o autor aponta que a moradia torna-se um produto é o único valor que se considera do solo urbano é o valor de troca. O mercado publicitário cria e difunde um conceito de vida e até mesmo de felicidade, definindo um padrão de consumo. Dessa forma a cidade vai se expandindo e torna-se cada vez mais fragmentada, o preço de se morar é definido pelos promotores do setor imobiliário. O padrão de ordenamento da cidade é aquele que lhe propicia a reprodução ampliada do capital e, conseqüentemente, lucro.

A implantação dos condomínios horizontais e loteamentos fechados geralmente acontece com a ocupação dos espaços livres em áreas consideradas periféricas, entendidas como afastadas do centro da cidade ou até mesmo fora do perímetro urbano. Essas ocupações desencadeiam transformações na estrutura urbana e na vida dos seus moradores uma vez que ampliam o espaço da cidade e promovem uma nova forma de acesso à moradia.

A legalidade dos empreendimentos chamados condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados é questão controversa e divide juristas. Há aqueles que defendem a posição da legalidade desses empreendimentos, como Mukai, que diz:

que é possível, ainda a idealização de loteamentos fechados com a interferência municipal. Tratar-se-á de um loteamento comum, sujeito às regras superiores da Lei 6.766/79, mas cujas vias de comunicação e espaços livres sejam objeto de fechamento mediante Lei municipal, que ao mesmo tempo

autorizará o Executivo a auto-rogar a concessão do direito real de uso a sociedade formada pelos adquirentes dos lotes, mediante instrumento publico ou participar, onde deverão constar obrigações da sociedade visando o fechamento do loteamento e a implantação de portarias de acesso, urbanização e conservação de vias e praças, manutenção do serviço de limpeza, permissão e facilitação da fiscalização dos agentes públicos municipais, com a possibilidade de rescisão da concessão em caso do desvirtuamento das condições pactuadas. (2004:p.92)

E pode-se destacar juristas como Silva que rejeita completamente a implantação dos chamados condomínios urbanísticos e aponta que as:

prefeituras deverão negar autorização para esse tipo de aproveitamento do espaço urbano, exigindo que se processe na forma de plano de arruamentos e loteamento ou desmembramento, que não admite sejam substituídos por forma condominial, como se vem fazendo. Valem dizer, os tais “loteamentos fechados” juridicamente não existem; não há legislação que os ampare, constituem distorções e uma deformação. (1995,p.315)

Breve caracterização da área de estudo: Cuiabá-MT

Cuiabá, capital do Estado de Mato Grosso, principal município da região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá, cidade histórica, que a partir da década de sessenta apresenta um elevado crescimento populacional e aumento do seu perímetro urbano. Na década 1960 seu perímetro urbano era de 4,50 km² e a população urbana de 45, 875 hab., densidade demográfica de 101,94 hab./ha.

No final da década de setenta, 1978, seu perímetro era 104,98 km² população urbana de 164.896 hab. e sua densidade 15, 71 hab./ha; seu perímetro urbano foi se expandindo, a população crescendo até chegar ao número atual que é de 254,57 km², perímetro urbano, e população urbana de 576.855 hab. número que corresponde 98,52% do total da população do município, apresenta densidade demográfica de 20,88 hab./ha.

De acordo com os números apresentados observa-se que Cuiabá - MT apresenta baixa densidade demográfica que acarreta dificuldades em prover de infra estrutura ou mesmo aperfeiçoar a existente. Outro aspecto que a baixa densidade demográfica evidencia é a existência de lotes vagos em áreas urbanas consolidadas, o que pode ser traduzido em especulação imobiliária, ou seja, à espera de valorização.

Convém destacar que a expansão do perímetro urbano de Cuiabá-MT contou com a participação significativa dos loteamentos e condomínios.

A cidade de Cuiabá destacou-se como uma das capitais brasileiras que mais cresceram nas últimas décadas, o que ocorreu através de loteamentos residenciais, conjuntos habitacionais, condomínios e outras formas de ocupação urbanas espontâneas ou induzidas (CUIABÁ, 2010, p.13).

Em Cuiabá, embora existam registros de alguns empreendimentos em forma de condomínios horizontais ,(cinco empreendimentos precisamente) até o ano de 1994, observa-se que a partir deste ano ocorreu um aumento acentuado nessa nova forma de ocupação do espaço urbano. Destaca-se ainda que, nesta data, o município não dispunha de regras urbanísticas que tratassem desta temática. Os condomínios horizontais em Cuiabá só virão a ser tratados legalmente em 1999,pela criação da Lei Complementar 056/1999, que é vigente até a presente data.

O quadro I refere-se aos condomínios e loteamentos aprovados a partir de 2000, ano escolhido como base porque a legislação específica que dispõe sobre os condomínios em Cuiabá, a Lei Municipal 056, data de 1999. Convém ressaltar que o quadro contempla apenas os condomínios e loteamentos em que existe a figura do lote, ou frações ideais do terreno, ou seja, não existe edificação. Os condomínios que estão de acordo com a legislação federal que dispõe sobre os condomínios, não estão listados.

Quadro I

A no Base	Nome do Empreendimento	Bairro	Nº de Lotes
2 000	Santo Antonio do Pedregal	Pedregal	1.518
	Loteamento Jockei	Área de expansão Urbana-Norte	729
	Brasil 21	Osmar Cabral	1.193
	Vale do Cacumbi	Jardim Eldorado – Sol Nascente	675
	Jardim Paraná	Área de expansão Urbana -Norte	273
2 002	Condomínios Florais Cuiabá	Área de expansão Urbana - Oeste	510
	Loteamento São Tomé	Primeiro de Março	333
2 003	Jardim Aroeira II	Área de expansão Urbana -Norte	360
	Loteamento Alto do São Gonçalo	Parque Atalaia	344
	Loteamento São João Del Rei	São João Del Rei	1.376
2 004	Condomínio Alphaville Cuiabá*	Área de expansão Urbana - Oeste	890
	Condomínio Residencial Belvedere	Área de expansão Urbana – Leste	936
	Loteamento Maria de Lourdes	Área de expansão Urbana - Leste	849
	Loteamento de Chácaras São José	Área de expansão Urbana -Sul	1.172
	Loteamento Jardim dos Pinheiros	Parque Atalaia	341
	Loteamento Jardim Celeste	Área de expansão Urbana - Norte	1.094
	Loteamento Jardim São Paulo	Pedra 90	427
	Loteamento Tropical Ville	Área de expansão Urbana - Oeste	1.056
	Loteamento Caetés	Área de expansão Urbana - Sul	91
2 005	Loteamento Residencial Topázio	Jardim Universitário	120
2 007	Condomínio Floral dos Lagos	Área de expansão Urbana - Oeste	638

Fonte: Perfil socioeconômico de Cuiabá – Volume IV
Org.: Vânia da Silva - 2010

*Instalado como um loteamento convencional e posteriormente fechado de acordo com a com o Decreto Federal nº 271/1967 - e no caso do município foi regulamentado pela Lei nº 056/1999

Dentre as características dos empreendimentos imobiliários, condomínios e loteamentos que compõem o quadro I destaca-se que foram implantados tanto pela iniciativa privada quanto pelo poder público

Quadro II

A no base	Nome do Empreendimento	Bairro	Área do terreno (m ²)	Quantidade de lotes	Tamanho médio dos lotes (m ²)
2002	Condomínio Florais Cuiabá	Área de expansão urbana - Oeste	639.780,00	510	512,26
2004	Condomínio Residencial Belvedere	Área de expansão urbana - Leste	769.047,50	936*	426,00
2006	Condomínio Florais dos Lagos	Área de expansão urbana - Oeste	879.991,00	638*	574,00

Fonte: Perfil socioeconômico de Cuiabá – Volume IV
 Org.: Vânia da Silva - 2010

*dados oficiais da prefeitura. No memorial descritivo do empreendimento consta 924 lotes
 ** dados oficiais da prefeitura. No memorial descritivo do empreendimento consta 624 lotes

Dentre as características dos condomínios listados no quadro II , pontua-se que foram implantados pela iniciativa privada, pelo empreendedor imobiliário, e embora sejam intitulados como condomínios, por seguir a legislação municipal que, como já foi demonstrada, está em desacordo com a legislação federal se assemelham a “loteamentos fechados”. Outros dados acerca dos referidos condomínios que reforça a tese de que se trata de loteamentos e que eles foram comercializados em lotes sem a presença de edificações, os equipamentos de uso coletivo foram instalados no perímetro fechado do empreendimento, localizam-se em áreas de expansão urbana, dois na zona oeste e um na zona leste, e ocupam áreas acima de 30.000 m². A Lei Complementar 044/1997 que disciplina o uso e ocupação do solo urbano em Cuiabá – MT, no seu Art. 51 diz:

O Uso e a Ocupação de que se trata a presente Lei se dá na unidade expressa por parcela de terreno com pelo menos um acesso direto à Via ou Logradouro Público resultante de

parcelamento do solo denominado LOTE. [...] § 2º Poderão ser tratados como lote as parcelas de terreno circundadas por Vias ou Logradouros Públicos, com área inferior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados).

Os condomínios horizontais fechados listados no quadro II ocupam área acima do que a própria legislação municipal estabelece como lote. Se os condomínios devem preconizar o aproveitamento de lote em locais dotados de infra estrutura, e a área máxima permitida aos lotes urbanos em Cuiabá e de 30.000 m², pode-se interpretar que os empreendimentos que possuem área acima dos 30.000 m² não são instalados para promover o aproveitamento máximo do lote, pois com essa dimensão não se configura como lote urbano, e sim glebas, portanto mais uma vez reforça a tese de que devem ser tratados como loteamentos, e como têm seus perímetros fechados são típicos casos de loteamentos fechados.

Destaca-se, também, que esses empreendimentos contrariam a política urbana instituída pelo Plano Diretor do município de Cuiabá, Lei 150/2007 que é de “crescer para dentro” e aperfeiçoar a infra-estrutura instalada. Por este fato, observa-se que o que foi previsto no planejamento urbano, foi completamente ignorado.

Breves considerações

Diante do exposto percebe-se que a produção recente do espaço urbano, em Cuiabá - MT, através da implantação de grandes empreendimentos imobiliários pela iniciativa privada, embora se intitulem como condomínios horizontais, apresentam características de loteamentos fechados. A finalidade da instalação desses referidos empreendimentos é atender a interesses e práticas capitalistas. O espaço urbano é moldado de forma que possa garantir a produção e a reprodução do capital com a anuência do poder público.

As Leis que deveriam assegurar a ocupação e a produção do espaço urbano de modo organizado e inclusivo, quando contraria os interesses do capital, simplesmente são ignoradas ou interpretadas de forma a beneficiar interesses de uma parcela da sociedade que ignora direitos sociais fundamentais.

No caso de Cuiabá-MT a implantação dos grandes empreendimentos imobiliários, em forma de condomínios horizontais, em áreas de expansão urbana,

contribuem para o adensamento populacional em áreas desprovidas de infra- estrutura urbana o que leva ao aumento do custo operacional da cidade, custo esse que será pago por todos. A implantação desses empreendimentos propiciam igualmente a reserva de terras urbanas em áreas consolidadas com fins especulativos. Nota-se que interesses sociais e a função social da propriedade e da cidade são esquecidos quando se visam lucros.

Referencias Bibliográficas

BRASIL, **Constituição Federal** de 1988

BRASIL, **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

BRASIL, **Lei n.4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

CORREA, R. L. **O espaço urbano.** São Paulo, 1989.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal/Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano– IPDU. Diretoria de Pesquisa e Informação. **Composição dos Bairros de Cuiabá.** Cuiabá: Central do texto, 2010.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal/Entestou de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano– IPDU. Diretoria de Pesquisa e Informação. **Perfil Socioeconômico de Cuiabá – vol. IV.** Cuiabá: Central de Texto, 2009.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal/Intstituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano– IPDU. Diretoria de Pesquisa e Informação. **Evolução do perímetro urbano de Cuiabá.** Cuiabá: Central do texto, 2007.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal/Intstituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano– IPDU. Diretoria de Pesquisa e Informação. **Lei nº 044/1997. Lei de uso e ocupação do solo urbano no município de Cuiabá.** In : Legislação urbana de Cuiabá. Cuiabá: 2004, p.494-510.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal/Intstituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano– IPDU. Diretoria de Pesquisa e Informação. **Lei nº 056/1999. Lei de condomínios horizontais de Cuiabá.** In: Legislação urbana de Cuiabá. Cuiabá: 2004, p.552-555.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal/Intstituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano– IPDU. Diretoria de Pesquisa e Informação. **Lei nº 2.021/1982. Lei de uso e ocupação do solo urbano no município de Cuiabá.** In: Legislação urbana de Cuiabá. Cuiabá: 2004, p.622-631.

LEFEBVRE,H. Direito à Cidade.São Paulo , Centauro editora,2009.

MARICATO,E. Brasil,cidades:alternativas para a crise urbana. Petrópolis,Editora vozes, 2002

MUKAI,T.Temas Atuais de Direito urbanístico e Ambiental.Belo Horizonte: Fórum,2004.

RODRIGUES.A. M. O conceito e definição de Cidades. In: RIBEIRO, L.C. de Q.SANTOS JUNIOR,O.A. dos. (orgs) As metrópoles e a questão social BrasiLeira.Rio de Janeiro,Renavan,2007.

RODRIGUES,A. M.Moradias nas cidades brasileiras. Contexto,São Paulo,1991.

ROLNIK,R. A cidade e a Lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo, Studio Nobel: FAPESP.1997

SARNAMENTO FILHO.E.S.C.Loteamento fechado ou condomínio de fato.Curitiba:Juruá,2009.

SILVA,J. A. da.Direito Urbanístico BrasiLeiro.São Paulo:Malheiros,1995.