



LUCAS MANITO KÄFER

**CIDADE PARALELA:
UM ESTUDO SOBRE A SELETIVIDADE DE INGRESSO EM CONDOMÍNIOS**

CANOAS, 2025

LUCAS MANITO KÄFER

**CIDADE PARALELA:
UM ESTUDO SOBRE A SELETIVIDADE DE INGRESSO EM CONDOMÍNIOS**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito pelo Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade La Salle.

Orientação: Prof. Dr. Diógenes V. Hassan Ribeiro

CANOAS, 2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

K11c Käfer, Lucas Manito.
Cidade paralela [manuscrito] : um estudo sobre a seletividade de
ingresso em condomínios / Lucas Manito Käfer. – 2025.
143 f. : il.

Dissertação (mestrado em Direito) – Universidade La Salle, Canoas,
2025.
“Orientação: Prof. Dr. Diógenes V. Hassan Ribeiro”.

1. Direito – Sociologia urbana. 2. Legislação. 3. Exclusão social. 4.
Direito de propriedade. 5. Condomínio. I. Ribeiro, Diógenes V. Hassan.
II. Título.

CDU: 347.238

Bibliotecária responsável: Melissa Rodrigues Martins - CRB 10/1380

LUCAS MANITO KÄFER

**CIDADE PARALELA:
UM ESTUDO SOBRE A SELETIVIDADE DE INGRESSO EM CONDOMÍNIOS**

Dissertação **aprovada** para obtenção do título de Mestre em Direito pelo Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade La Salle.

Aprovado pela banca examinadora em 28 de abril de 2025

BANCA EXAMINADORA.

Prof. Dr. Jayme Weingartner
Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Dani Rudnicki
Universidade La Salle, Canoas/RS

Prof. Dr. Marcos Flavio Rolim
Universidade La Salle, Canoas/RS

Prof. Dr. Diógenes Vicente Hassan Ribeiro
Universidade La Salle, Canoas/RS

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a todos aqueles que me escutam, seja física ou espiritualmente, e que de alguma forma positiva colaboram para o meu crescimento. Agradeço meus pais, Elvio e Berenice, que sempre me deram condições de estudar e incentivaram o estudo como meio de desenvolvimento pessoal. A minha irmã, Marina, que divide comigo inúmeros espaços na vida e que sempre é um ombro sólido para enfrentar os desafios.

Agradeço ao escritório Pause e Perin Advogados, na pessoa do Dr. Armando Perin, que incentivou e possibilitou que eu conciliasse trabalho e mestrado durante toda a jornada acadêmica. Agradeço aos meus colegas, Cleusa, Vivian, Débora, Sandra e Thiago por segurarem as pontas quando foi necessário. O Thiago ainda merece um agradecimento especial, pois foi essencial em diversas correções e por trazer questionamentos importantes para este estudo.

À Débora Baptista que me apresentou a Universidade La Salle e tornou essa trajetória possível, além de me tranquilizar frente a todos os desafios que a pesquisa traz.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação, muito obrigado por todos os ensinamentos e por terem me proporcionado ver o mundo com outros olhos.

À professora Renata Almeida da Costa, obrigado por me apresentar à Sociologia dos Muros e ter me mostrado que todas as minhas paixões no Direito poderiam estar reunidas em um mesmo espaço. Agradeço ainda pelos ensinamentos e inspirações, hoje tenho vontade de ser um aluno e um professor melhor.

Ao meu orientador Diógenes V. Hassan Ribeiro, que foi meu primeiro professor do mestrado e assumiu minha orientação, obrigado por me tranquilizar e por tornar a tarefa de escrever a dissertação menos pesada.

Ainda, cabe o agradecimento ao Programa de Suporte à Pós-Graduação de Instituições Comunitárias de Educação Superior – PROSUC e a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES que oportunizaram financeiramente que essa etapa da minha vida acadêmica fosse possível.

Enfim, agradeço a todos que tiveram alguma participação nesse processo e por terem incentivado um momento tão importante na minha vida.

RESUMO

A presente dissertação é apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito pelo Programa de Pós-graduação em Direito da Universidade La Salle. O estudo tem como objeto a análise da seletividade de ingresso em condomínios a partir da perspectiva da Sociologia dos Muros. A pesquisa investiga como o medo da violência e a busca por segurança influenciam a configuração do espaço urbano, resultando na segregação socioeconômica e na restrição do acesso a determinados grupos sociais em espaços da cidade. O estudo examina o conceito de “enclaves fortificados” e a normatização interna dos condomínios, que, por meio de regras próprias, limitam o ingresso de indivíduos. Foram analisadas normativas criadas por condomínios localizados no Rio Grande do Sul, a fim de verificar a existência de regras que proíbem o ingresso de pessoas condenadas criminalmente no interior de tais empreendimentos. Além disso, se discute a tensão entre o direito de propriedade e o direito ao trabalho, analisando decisões do Poder Judiciário sobre essa questão. A dissertação utiliza uma abordagem interdisciplinar, envolvendo Direito, Sociologia e Urbanismo, para compreender os impactos da segregação urbana na sociedade contemporânea. Ao problematizar a crescente privatização dos espaços urbanos, a pesquisa busca contribuir para o debate sobre as consequências jurídicas e sociais da exclusão territorial promovida por esses espaços.

Palavras-chave: Segurança; Segregação Urbana; Condomínios; Direito de Propriedade; Sociologia dos Muros.

ABSTRACT

The present dissertation is submitted as a partial requirement for obtaining the title of Master of Law from the Graduate Program in Law at La Salle University. The study focuses on analyzing the selectivity of access to condominiums from the perspective of the Sociology of Walls. The research examines how the fear of violence and the pursuit of security influence the configuration of urban space, leading to socioeconomic segregation and restricting access to certain social groups. The study explores the concept of "fortified enclaves" and the internal regulations of condominiums, which, through specific rules, limit the entry of individuals. Normative provisions established by condominiums in the state of Rio Grande do Sul were analyzed to verify the existence of regulations prohibiting the entry of individuals with criminal convictions into such developments. Additionally, the research discusses the tension between property rights and the right to work, analyzing judicial decisions on the matter. The dissertation employs an interdisciplinary approach, incorporating Law, Sociology, and Urban Planning, to understand the impacts of urban segregation on contemporary society. By problematizing the increasing privatization of urban spaces, the study aims to contribute to the debate on the legal and social consequences of territorial exclusion promoted by these spaces.

Keywords: Security; Urban Segregation; Gated Communities; Property Rights; Sociology of Walls.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. CLAUSURA ESPACIAL: O FECHAMENTO DO ESPAÇO URBANO	16
2.1. Cidades atuais	18
2.2. A cidade e o estrangeiro	26
2.3. Os “enclaves fortificados”	31
3. CLAUSURA OPERACIONAL: ESTRUTURA FÍSICA E NORMATIZAÇÃO	41
3.1 Arquitetura do medo	42
3.2 A normatização intramuros	57
4. A SELETIVIDADE URBANA E PENAL REFLETIDAS NO ESTILO HABITACIONAL	69
4.1. Observando condomínios na região sul do Brasil	69
4.1.1. <i>Condomínios da cidade de Canoas/RS e suas convenções registradas</i>	69
4.1.2. <i>Condomínio Horizontal de Lotes Enseada Lagos de Xangri-lá</i>	73
4.1.3. <i>Condomínio Horizontal de Lotes Ventura Club</i>	74
4.1.4. <i>Condomínio de Lotes Riveira</i>	75
4.2. O direito de propriedade x direito ao trabalho	79
4.3. A visão do Poder Judiciário sobre as regras intramuros e a seletividade de ingresso	85
4.3.1. <i>Posto da Justiça do Trabalho de Capão da Canoa e Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região – Condomínio de Lotes Riveira</i>	86
4.3.2. <i>Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa e Primeira Turma Recursal Cível dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio Grande do Sul – Condomínio Horizontal de Lotes Ventura Club</i>	89
4.3.3. <i>Tribunal de Justiça de São Paulo</i>	91
CONSIDERAÇÕES FINAIS	100
REFERÊNCIAS	106
ANEXO A – ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES ENSEADA LAGOS DE XANGRI-LÁ	116
ANEXO B – NORMAS DE CONVIVÊNCIA - CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES VENTURA CLUB	118
ANEXO C – ATA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA - CONDOMÍNIO DE LOTES RIVIERA	133
ANEXO D – ATA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA - CONDOMÍNIO DE LOTES RIVIERA	136
ANEXO E – PROPOSTA DE SENTENÇA – CASO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES VENTURA CLUB	140

1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa tem como objeto o estudo sobre a segregação urbana e o controle de acesso aos condomínios. Considerando o fenômeno da urbanização contemporânea, o tema adquire especial relevância quando problematizado frente a essas novas formas de aglomeração espacial e as regras criadas pelos condôminos. Ou seja, como o Direito deve lidar com os enclaves criados pela sociedade.

A insegurança é uma das sensações presentes na vida urbana contemporânea. O medo da violência, do desconhecido e do outro molda comportamentos individuais e coletivos, influenciando desde a escolha do local de moradia e dos espaços frequentados até a organização e o uso dos espaços públicos. Essa sensação de vulnerabilidade torna-se um fator determinante na configuração das cidades, impulsionando a adoção de medidas que visam a proteção, mas que, ao mesmo tempo, reforçam processos de segregação socioespacial.

Nesse sentido, Bauman (2021) argumenta que vivemos em uma era marcada pela insegurança crônica, onde a busca por proteção se transforma em um ciclo vicioso. Quanto mais se tenta eliminar riscos, maior se torna a percepção de que o perigo está à espreita. Esse medo difuso não apenas justifica o endurecimento de políticas públicas e o avanço da vigilância estatal, mas também fomenta um mercado privado da segurança, no qual condomínios, sistemas de monitoramento e barreiras arquitetônicas se tornam produtos altamente desejáveis. O resultado é uma cidade fragmentada, onde os espaços se tornam cada vez mais exclusivos e inacessíveis para determinados grupos sociais.

A cidade, historicamente como espaço de encontro e diversidade, passa a configurar-se como um território de separação, no qual alguns se protegem enquanto outros são marginalizados. Essa lógica se manifesta fisicamente nos muros que cercam as propriedades, nas guaritas que controlam acessos e nas normas internas que determinam quem pode ou não entrar em determinados espaços.

Segundo Castel, há uma contradição inerente ao exercício da democracia moderna: a segurança é um direito, mas sua plena garantia pode exigir medidas que atentam contra outros direitos¹ (2022, p. 32). Essa busca por segurança pode entrar

¹ Texto original: “acaso se trate de una contradicción inherente al ejercicio de la democracia moderna, la cual se expresa por el hecho de que la seguridad, en esta sociedad, es un derecho, pero ese

em conflito com outros direitos, uma vez que, para garantir a segurança, é necessário muitas vezes utilizar métodos ou estratégias que podem ameaçar ou violar outros direitos fundamentais, como a liberdade individual ou o direito à privacidade. Por exemplo, a implementação de medidas de segurança, como vigilância constante e controle ou restrições de acesso, podem ser vistas como necessárias para proteger os indivíduos, mas essas ações podem ser consideradas uma violação ao direito de outros. Assim, há uma tensão inerente à tentativa de garantir segurança de maneira plena dentro de um sistema democrático, onde a proteção de direitos deve ser equilibrada com o respeito a outros direitos fundamentais.

Nesse sentido, parte-se da concepção de que a segurança é, entre outros sentidos, um direito social, previsto no artigo 6º da Constituição da República do Brasil e um dever do Estado e direito de todos, conforme preceitua o artigo 144 da carta magna: “A segurança pública, dever do Estado, direito e responsabilidade de todos, é exercida para a preservação da ordem pública e da incolumidade das pessoas e do patrimônio (...)” (Brasil, 1988). Paralelamente a isso, há demanda privada por segurança, uma vez que o controle social tem sido objeto e/ou produto do mercado. Dentre as variáveis possíveis para tanto, há quem sustente que o Estado falha na sua responsabilidade de garantir a segurança, forçando que o particular busque alternativas privadas para se ver protegido e “garantir sua posição social” (Knebel, 2020, p. 160).

Como forma de busca por segurança, uma das observações possíveis é o constante fechamento de espaços na cidade que não apenas redefine a geografia urbana, mas também reforça desigualdades históricas, dificultando o acesso de determinados grupos a serviços, infraestrutura e oportunidades. A cidade torna-se fragmentada, com ilhas de privilégio cercadas por cinturões de exclusão. Segundo pontua Bauman “(...) talvez pudéssemos ao menos assegurar para nós mesmos, nossos amigos, parentes e outros ‘como nós’, um território isento da mistura e da desordem que atormentam irremediavelmente as outras áreas urbanas” (2021, p. 44).

Com isso, observa-se a criação de “cidades paralelas”, que buscam uma homogeneidade interna, aplicando suas próprias regras, e repetindo características do Direito Penal, onde se criam arquitetura, segurança e forma de controle próprios.

derecho tal vez no pueda cumplirse plenamente sin movilizar medios que resultan ser atentatorios del derecho.”

Observando a charge abaixo, hipérbole que bem representa tal momento histórico, podemos iniciar um paralelo, a fim de analisar como a busca por segurança na contemporaneidade acaba por isolar pessoas e restringir acessos.

Figura 1 - Condomínio fechado do Wanderley Cardoso



Fonte: blog Frões explica! (Condomínio, 2010)

Este estudo analisará os condomínios residenciais urbanos, que, conforme Caldeira, “cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação”. (Caldeira, 2011, p. 259). Estes espaços são privados e como tal, restringem o acesso daqueles que são considerados estrangeiros ao local.

Como será observado no estudo, a insegurança decorre da crença de que é possível atingir uma segurança plena. Se há a crença de que a segurança absoluta é viável e que basta esforço e competência para conquistá-la, qualquer falha nesse sentido se torna angustiante. Como a segurança absoluta é uma ilusão, inevitavelmente a sociedade se depara com situações que fogem do controle. Diante dessa frustração, há uma busca por culpados: pois a insegurança não é natural, mas fruto de ações intencionais de alguém que quer prejudicar a ordem. Isso gera uma mentalidade de que sempre há um "delinquente" responsável pelos problemas (Bauman, 2021, p.15).

Essa necessidade de atribuir a responsabilidade a alguém faz com que surja a figura do "estrangeiro", aquele que supostamente ameaça a ordem e precisa ser

combatido. Essa lógica pode alimentar discursos de medo, políticas punitivistas e o fortalecimento de mecanismos de controle social.

O tema é amplo e deveras complexo. A fim de direcionar o estudo, buscou-se analisar a possibilidade de que condomínios barrassem a entrada de trabalhadores, contratados pelos condôminos, em razão de possuírem antecedentes criminais. E, conforme a doutrina penalista:

Antecedentes — Por antecedentes devem-se entender os fatos anteriores praticados pelo réu, que podem ser bons ou maus. São maus antecedentes aqueles fatos que merecem a reprovação da autoridade pública e que representam expressão de sua incompatibilidade para com os imperativos ético-jurídicos. Admitir certos atos ou fatos como antecedentes negativos significa uma ‘condenação’ ou simplesmente uma violação ao princípio constitucional de ‘presunção de inocência’, como alguns doutrinadores e parte da jurisprudência têm entendido, e, principalmente, consagra resquícios do condenável direito penal de autor. (Bitencourt, 2024, p. 808).

O que traz preocupação na possível limitação de trabalho feita por normativas condominiais é quanto ao crescente tamanho desses empreendimentos. Segundo dados divulgados pelo IBGE, a partir do Censo 2022, o Brasil tem 106.814.877 de endereços, destes, 13.285.465 estão situados em condomínios, ou seja, 12,43% (Bello, 2024, s/p).

Em 2023 o Jornal do Almoço fez uma reportagem intitulada “a vida no maior condomínio do RS”. O empreendimento é o Terra Nova Nature localizado na Avenida Bento Gonçalves em Porto Alegre/RS. Segundo a reportagem, são mais de 4.500 moradores, vivendo em 1.252 unidades habitacionais. O condomínio é uma verdadeira cidade, possuindo, inclusive, uma central de entrega de correspondência (Jornal do Almoço, 2023). Ainda, a título de exemplo, o Condomínio Life Park em Canoas/RS, conforme notícia publicada no Jornal O Sul, possui 1.580 apartamentos em suas 11 torres do complexo (O Sul, 2016). Segundo o Censo de 2022 do IBGE, no Brasil há uma média de 2,79 moradores por domicílio (IBGE, 2023). Fazendo um cálculo simples, no condomínio citado habitariam, em média, 4.408 pessoas. Segundo o mesmo Censo de 2022 do IBGE, dos 5.570 municípios brasileiros, 1.080 possuem menos de 4.408 habitantes, ou seja, 19,38% do total.

Figura 2 - Condomínio Life Park em Canoas/RS



Imagem de satélite extraída do site Google Maps (2025) - Acesso em: 23 de fevereiro de 2025.

O tamanho e proporção desses novos condomínios são a crítica trazida por Pedrotti em sua obra *Os Condomínios Fechados e o Direito à Cidade*. Segundo o autor, com a ampliação da criação de condomínios, espaços privados, em relação aos loteamentos², espaços públicos, cada vez menos a cidade tem ambientes públicos de convivência para a sua população e para seu próprio desenvolvimento. O autor afirma que há uma “apropriação legal do espaço que deveria ser público”, pois há autorização estatal para que tais áreas sejam muradas (2022, p. 131-133).

A proibição de trabalho em um condomínio do porte do Terra Nova Nature, do Life Park em Canoas/RS, ou do Heritage Park e Alphaville que serão tratados no item 2.3 do estudo, tem igual efeito do que ser proibido de trabalhar em milhares de cidades brasileiras. Se está diante de uma transformação social relevante, criada em razão dos anseios sociais e baseada na defesa da propriedade privada que pode impactar a vida de inúmeros apenados que buscam a ressocialização. Como aponta Castel, a busca pela segurança absoluta pode entrar em contradição com os princípios do Estado de Direito e facilmente deslizar para um impulso de segurança que persegue suspeitos e se satisfaz por meio da condenação de bodes expiatórios”³ (tradução própria) (2022, p. 115).

² Nos loteamentos, forma de parcelamento do solo urbano, prevista na Lei Federal nº 6.766/1979, o empreendedor urbaniza a cidade, ou seja, sobre a sua gleba ele fará a abertura de vias públicas, áreas de lazer e áreas uso institucional do Município. Estas áreas são destinadas ao Poder Público, onde serão utilizadas como bens de uso comum do povo (ruas, praças, parques) e bens de uso especial da municipalidade, a fim de que sejam prestados serviços públicos.

³ Texto original: “(...) a búsqueda de la seguridad absoluta puede entrar en contradicción con los principios del Estado de derecho y se desliza fácilmente hacia una pulsión de seguridad que persigue a los sospechosos y se satisface a través de la condena de chivos emisarios”

Assim, formulou-se o problema da pesquisa: de que maneira os condomínios, ao invocar o direito de propriedade e a busca por segurança, regulam ou restringem o ingresso de pessoas condenadas criminalmente?

A fim de responder o problema, formularam-se as seguintes hipóteses: a) Os condomínios perpetuam, até com sua arquitetura, a lógica penal, ao exercer seletividade e vigilância; b) A busca por segurança faz com que a propriedade privada traga maiores restrições em relação às regras exigidas pela legislação geral; c) A restrição ao ingresso de pessoas com antecedentes criminais em condomínios gera conflitos jurídicos com normas constitucionais e princípios de direitos fundamentais.

Diante destes pressupostos a pesquisa analisará a clausura espacial nos espaços urbanos contemporâneos, compreendendo como a edificação de muros, instalação de dispositivos de vigilância e normas de acesso e convivência interferem na vida urbana, nas relações interpessoais e no direito de ressocialização de pessoas que foram condenadas criminalmente. Para tanto, a dissertação se estrutura em torno de três eixos centrais: a clausura espacial, a clausura operacional e a seletividade urbana refletida em razão dos efeitos do Direito Penal.

No primeiro eixo, a **clausura espacial**, serão abordadas as formas como o fechamento dos espaços urbanos se manifesta fisicamente nas cidades. A criação de condomínios e loteamentos murados não apenas estabelece uma barreira arquitetônica, mas também redefine a noção de espaço público e privado, tornando o território urbano um mosaico de fragmentos isolados. Como apontam Sposito e Góes (2013), o crescimento desses espaços fortificados representa uma tendência mundial, influenciada por fatores como a globalização, a urbanização acelerada e o aprofundamento das desigualdades sociais.

Em seguida, o segundo eixo tratará da **clausura operacional**, que se refere aos dispositivos físicos e tecnológicos empregados para garantir a separação entre os espaços internos e externos dos enclaves fortificados. A militarização do urbanismo, conforme analisado por Graham (2016), tem resultado na importação de técnicas de segurança das fronteiras internacionais para o contexto urbano, transformando a cidade em um espaço permanentemente vigiado. Muros, cercas elétricas, câmeras de monitoramento, biometria e segurança privada são alguns dos elementos que compõem esse aparato de controle. A função principal é impedir a entrada dos considerados “indesejáveis”, mantendo a sensação de segurança para os moradores desses espaços. Como complemento e forma de garantir a clausura operacional,

serão verificadas como são formuladas as regras intramuros, buscando a organização desses espaços autoenclausurados.

Por fim, o terceiro eixo abordará como tais questões estão a refletir no espaço urbano de fato. A pesquisa, a partir da análise documental, irá verificar a existência de regulamentações internas que proíbam o ingresso de determinadas pessoas nos espaços privados da cidade, tendo como enfoque condomínios do Estado do Rio Grande do Sul. Será objeto de análise a legislação e jurisprudência brasileira quanto ao direito de propriedade e o direito ao trabalho, além dos entendimentos já firmados pelo Poder Judiciário sobre a proibição de acesso de pessoas condenadas criminalmente em condomínios.

Como referencial teórico será utilizada a Sociologia dos Muros, conforme proposto por Schwartz e Da Costa (2023), já o referencial teórico é composto pelos autores citados acima, dando especial ênfase aos estudos sociológicos de Teresa Pires do Rio Caldeira e Zygmunt Bauman.

Esta dissertação busca problematizar o crescente fechamento dos espaços urbanos e suas consequências para a sociedade, dando especial enfoque no afastamento de pessoas condenadas criminalmente. A análise aqui proposta se baseia em uma abordagem interdisciplinar, dialogando com autores que estudam a relação entre o Direito, a sociedade, o urbanismo, a vigilância e a segregação social. A pesquisa pretende contribuir para o debate sobre os impactos da clausura espacial na vida urbana contemporânea.

2 CLAUSURA ESPACIAL: O FECHAMENTO DO ESPAÇO URBANO

Nas grandes cidades do pequeno dia-a-dia
O medo nos leva a tudo, sobretudo a fantasia
Então erguemos muros que nos dão a garantia
De que morreremos cheios de uma vida tão vazia
Augusto Licks / Humberto Gessinger

A contemporaneidade mostra que estamos diante de um tempo de barreiras, sejam elas físicas ou simbólicas. A cidade, como espaço de coexistência social, sempre foi palco de transformações que refletem os valores, medos e tensões da sociedade em cada período histórico. No entanto, a urbanização contemporânea tem se caracterizado pela intensificação da segregação socioespacial, com a proliferação de espaços fechados que controlam, limitam a permeabilidade e reduzem a interação entre diferentes grupos sociais. Esse fenômeno não apenas modifica a paisagem urbana, mas também afeta diretamente as dinâmicas sociais.

A segregação espacial é objeto de estudo em diversas áreas do conhecimento, como Sociologia, Antropologia, Urbanismo e Direito. Pesquisadores analisam como a busca por segurança influencia a transformação do ambiente urbano, frequentemente em detrimento da integração social.

Essa busca por segurança e proteção leva grupos sociais a adotarem medidas de separação que os protejam do que consideram ameaçador ou desconhecido. Essa necessidade de isolamento reforça a exclusão, pois estabelece uma divisão clara entre quem pertence a determinado espaço e quem deve ser mantido do lado de fora.

Esse fenômeno não se limita às fronteiras entre países⁴. O número de muros separando nações aumentou significativamente desde o final da Guerra Fria⁵, esse mesmo processo pode ser observado dentro das cidades. O fechamento de espaços urbanos reflete uma tendência crescente de segregação, na qual determinadas áreas são isoladas em nome da segurança, intensificando a fragmentação social.

Existimos porque somos diferentes, porque consistimos em diferenças. No entanto, algumas delas nos incomodam e nos impedem de interagir, de atuar

⁴ Em uma revisão bibliográfica sobre o tema, apresentada no XXXI Congresso Nacional do CONPEDI Brasília – DF, e que parte reproduzo aqui, tratei sobre o crescimento da murificação em ambiente global e como ela tem refletido na paisagem urbana.

⁵ Almeida, ao fazer uma análise quanto ao aumento de muros de fronteiras assevera que “quando isolamos processos de cercamento físico de fronteiras para fins de análise, chama a atenção o fato de que, desde 1989, ano da queda do muro de Berlim, o número de muros separando países ao redor do mundo cresceu consideravelmente” (2020, p. 83).

amistosamente, de sentir interesse pelos outros, preocupação com os outros, vontade de ajudar os outros. E, não importa quais sejam essas diferenças, o que as determina é a natureza das fronteiras que traçamos. Cada fronteira cria suas diferenças, que são fundamentadas e relevantes (Bauman, 2021, p. 76).

A citação de Bauman (2021) enfatiza como as diferenças entre os indivíduos são inerentes à existência humana, mas, ao mesmo tempo, podem se tornar barreiras para a interação social. O autor sugere que não são as diferenças em si que causam afastamento ou hostilidade, mas sim as fronteiras que são estabelecidas para defini-las. Essas fronteiras delimitam quem pertence a determinado grupo e quem é considerado "o outro", tornando algumas diferenças mais relevantes do que outras.

Ao traçar essas divisões, são criadas categorias sociais que podem reforçar preconceitos, exclusões e dificuldades de convivência. Em sociedades marcadas por desigualdades e segregações, essas fronteiras podem se manifestar de diversas formas — sejam elas físicas, como muros e portões que separam espaços urbanos, ou simbólicas, como normas e estereótipos que motivam quem é aceito ou rejeitado em determinados círculos.

Uma das transformações urbanas verificadas nos últimos tempos é o crescente fechamento dos espaços urbanos e a busca pela separação dos heterogêneos. Sposito e Góes chamam a atenção para uma tendência mundial, onde cresce “a presença de espaços residenciais fechados em paisagens urbanas e periurbanas de diferentes tipos e padrões” (2013, p. 4). O inimigo não está mais do lado de fora da cidade, mas circulando dentro dela (Bauman, 2021, p. 61-62). Com a crescente urbanização e a tentativa de proteger-se do exterior, as cidades hoje mais se assemelham às fronteiras internacionais, formadas por inúmeras ilhas individualizadas, fortificadas, isoladas e protegidas do restante do mundo.

Intento e forma acabam por se aproximar nas cidades e nas fronteiras. Baseada na extensa pesquisa conduzida por Graham, observa-se uma crescente militarização do urbanismo, na qual estratégias desenvolvidas em cenários de conflito são adaptadas e testadas para, posteriormente, serem implementadas nos centros urbanos. Essas tecnologias passam a ser utilizadas com a justificativa de proteger a população, especialmente aqueles que podem arcar com os custos da própria segurança por meio de recursos privados (2016).

A busca por segurança acaba por influenciar diretamente a configuração do espaço urbano, resultando em ambientes que se isolam do diferente e do

desconhecido (Knebel, 2020). Um exemplo claro dessa transformação são os condomínios de lotes⁶, que se encaixam no conceito de “enclaves fortificados” proposto por Caldeira. Esses espaços vêm redefinindo significativamente o modo de vida das classes média e alta, impactando seus hábitos de consumo, trabalho e lazer (Caldeira, 2011, p. 258). Trata-se de áreas fechadas dentro das cidades, planejadas para oferecer infraestrutura completa e proteção, garantindo aos moradores um cotidiano seguro e autossuficiente.

Mas a cidade não se fecha apenas em seu âmbito residencial. Caldeira afirma que existem outros enclaves fortificados, como os “conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos” (2011, p. 258). Assim, tem se criado uma vida intramuros, onde parte da sociedade migra seu cotidiano entre ilhas fortificadas e protegidas do exterior (espaço público)⁷.

2.1 Cidades atuais

O que é uma cidade? Esta parece ser uma pergunta pertinente para que se possa delimitar o que será objeto de estudo no presente trabalho. Como alerta Mumford, utilizando expressões que tratam a cidade como um organismo vivo, “não há definição que se aplique sozinha” para que se possa definir a cidade, nem sequer seria possível “manifestações nem descrição isolada que cubra todas as suas transformações, desde o núcleo social embrionário até as complexas formas de sua maturidade e desintegração corporal de sua velhice” (Mumford, 1998, p. 9).

Historicamente falando, “as origens da cidade são obscuras, enterrada ou irrecuperavelmente apagada uma grande parte de seu passado, e são difíceis as suas perspectivas futuras” (Mumford, 1998, p. 9). Não se faz possível observar o nascimento das cidades a partir do mero cercamento de um espaço territorial. Para

⁶ Termo cunhado pelo Código Civil em seu artigo 1.358-A, incluído pela Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que reconheceu expressamente que “pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos” (Brasil, 2002).

⁷ Segundo Bauman, “um espaço é ‘público’ à medida que permite o acesso de homens e mulheres sem que precisem ser previamente *selecionados*. Nenhum *passé* é exigido, e não se registram entradas e saídas. Por isso, a presença num espaço público é anônima, e os que nele se encontram são estranhos uns aos outros (...)” (2021, 69).

Mumford, “situaremos em bases falsas todo o problema da natureza da cidade, se procurarmos apenas estruturas permanentes, amontoadas por trás de uma muralha”. O autor pontua que “antes da cidade, houve a pequena povoação, o santuário e a aldeia; antes da aldeia, o acampamento, o esconderijo, a caverna, o montão de pedras; e antes de tudo isso, houve certa predisposição para vida social que o homem compartilha, evidentemente, com diversas outras espécies de animais” (1998, p. 11).

Na origem e na formação das cidades é possível observar várias relações com outras espécies do Reino Animal, afinal, não é apenas o ser humano que transforma o espaço para habitar. Mumford cita as colônias de castores, que realizam “obras” para adaptar seu habitat, além de outras concentrações que muito se assemelham as cidades propriamente ditas, como as colmeias, os formigueiros e os termitários (Mumford, 1998, p. 12).

Contudo, diferentemente de outras espécies animais, o início da fixação humana em algum território se dá por razões diversas. No período paleolítico os humanos começam a fixar território em razão de seus mortos e a necessidade de criar cerimônias para eles. O espaço dedicado aos falecidos (covas, cavernas, túmulos) era um local aonde provavelmente os vivos retornavam de tempos em tempos, o que iniciou alguma forma de fixação territorial. “A cidade dos mortos antecede a cidade dos vivos”. Essas concentrações tiveram grande influência na reunião dos indivíduos e na criação de rituais. Os primeiros sinais de organização social humana podem ter surgido em locais sagrados e funerários, como santuários paleolíticos e túmulos antigos, antes mesmo da formação de aldeias permanentes. Isso implica que os rituais religiosos e as práticas funerárias podem ter sido um dos primeiros fatores a unir grupos de pessoas, incentivando a convivência e a colaboração, possivelmente antes do desenvolvimento de comunidades estáveis e estruturadas (Mumford, 1998, p. 12-14).

Estes espaços começaram a atrair grupos que possuíam as mesmas crenças. Assim, “o primeiro germe da cidade é, pois, o ponto de encontro cerimonial, que serve de meta para a peregrinação: sítio ao qual a família ou os grupos de clã são atraídos, a intervalos determinados e regulares” (Mumford, 1998, p. 16).

Durante a sociedade primitiva “a família foi a única forma de sociedade”, e cada família cultuava suas “divindades domésticas”, mas o homem “não devia contentar-se por muito tempo com esses deuses, tão abaixo do que sua inteligência podia atingir”. Haveria de existir um Deus único, que não tivesse finitude. Religião e a sociedade se

desenvolveram simultaneamente, influenciando-se mutuamente ao longo da história. Isso significa que, a religião desempenhou um papel fundamental na construção da coesão social, auxiliando na formação das primeiras estruturas comunitárias e organizacionais (Coulanges, 2006, p. 142).

E, sem abandonar as crenças familiares, grupos diversos começaram a reunir-se sob uma mesma crença, adorando “uma divindade superior às divindades domésticas, um deus comum a todas”. Assim se dá o nascimento das cidades, “uma vez que as famílias, as fratrias e as tribos concordavam em se unir, e em adotar o mesmo culto, logo se fundava a cidade, para ser o santuário desse culto comum” (Coulanges, 2006, p. 161). As cidades surgem da concentração de indivíduos que compartilham características em comum e do estabelecimento de condições uniformes entre eles.

Não se pode perder de vista que a formação das cidades tem relação direta com a passagem do nomadismo humano para o sedentarismo. Bauman aponta que “a versão padronizada da ‘história da civilização’” demonstra a crescente sedentariedade do homem, onde o progresso civilizatório estava ligado ao abandono do nomadismo. O autor faz esse apontamento quando trata da modernidade pesada, momento em que “a dominação implicava envolvimento direto e estreito e significava conquista, anexação e colonização territorial” (2011, p. 271-272).

Importa salientar que, segundo Pedrotti, tendo uma visão a partir do trabalho e também do capitalismo, as primeiras cidades têm início com a “necessidade de administração do excedente”, fruto dos afazeres e de sua divisão entre os habitantes de um mesmo espaço territorial. Neste contexto, “o homem historicamente deixa de ser coletor e caçador para fixar residência e comercializar a sua produção” (2022, p. 24). O autor, fazendo um apanhado histórico, assim pontua:

A história urbana das primeiras cidades inicia com o período de transição para Antiguidade, com o sedentarismo, domínio das técnicas de agricultura e pecuária. Após, durante a Idade Média, as cidades foram cercadas por muralhas contra o ataque externo, onde havia a convivência heterogênea dos mais diversos tipos. A proteção das cidades atraía pessoas de várias etnias, culturas, religiões, que procuravam habitar bairros com pessoas do mesmo grupo, em guetos de segregação. Já na modernidade, desde o início as cidades serviram como meio de excluir os indesejados para longe do convívio social. Portanto, a segregação socioespacial pode ser considerada inerente ao nascimento do capitalismo. (Pedrotti, 2022, p. 32)

Em termos sociológicos e históricos, a conceituação de Giddens parece trazer uma importante visão sobre o que entendemos hoje como cidade. Para o autor, a

cidade é o local onde está aglomerado um grande número de pessoas, “povoações humanas”. Estes aglomerados e a ideia de uma “vida urbana”, embora possíveis de serem identificados em outros momentos da história, passaram a ter substancial relevância como objeto de estudo sociológico a partir do final do século XIX. O recorte histórico se dá em razão do “processo de urbanização (que) levava ao crescimento populacional e ao aumento da densidade extremamente rápidos, o que para muitos significava o marco de um novo estágio da civilização” (Giddens, 2017, p. 123-124).

A evolução das cidades mostra que, o que antes se via como uma homogeneidade de indivíduos, a partir dos processos de industrialização começou a ganhar novas caras, novas línguas, novas culturas. O processo de industrialização mudou o cenário urbano, pois “as obras de infraestrutura, a distribuição de áreas residenciais, enfim, todos os recantos da cidade foram moldados conforme os interesses da produção industrial”. Além do mais, a indústria precisa de trabalhadores, “e como a concentração de capital é motivadora das concentrações populacionais, novas cidades foram construídas nos arredores dessas fábricas” (Carvalho, 2023, p. 27).

Nas palavras de Bauman, por volta do ano de 2030, baseado em previsões, dois terços da população mundial viverão em cidades (2021, p. 56). O valor não está desconectado dos estudos formulados pela United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) e publicado no “World Cities Report 2022”. Segundo a publicação, em 1950 a maioria da população mundial era rural. O estudo categoriza as áreas como rurais, cidades de alta densidade e cidades de média densidade⁸. Em 1965 o número de pessoas entre as três áreas era igualmente dividido e desde 1990, a população vive mais nas cidades com alta densidade, seguida das de média densidade e por último na área rural. Em 2020 quase metade da população mundial vivia nas cidades de alta densidade, 29% nas cidades de média densidade e 22% na área rural. Para o ano de 2070, a projeção é que 58% das pessoas vivam em cidades de alta densidade, 24% nas cidades de média densidade e o restante, aproximadamente 18% na área rural (UN-HABITAT, 2022, p. 39-40).

⁸ Nos termos da publicação: “1. Cities: settlements of at least 50,000 inhabitants in a high-density cluster of grid cells (greater than 1,500 inhabitants per sq. km) 2. Towns and semi-dense areas: an urban cluster with at least 5,000 inhabitants in contiguous moderate-density grid cells (at least 300 inhabitants per sq. km) outside cities 3. Rural areas: grid cells with a density of less than 300 inhabitants per sq. km or higher density cells that do not belong to a city, town or semi-dense area” (UN-HABITAT, 2022, p. 35).

Figura 3 – Evolução da população urbana – 1950 a 2070

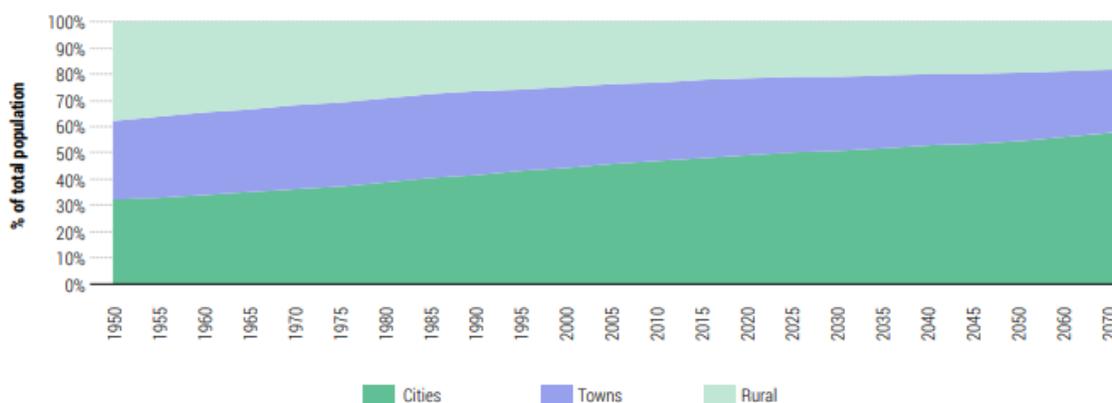
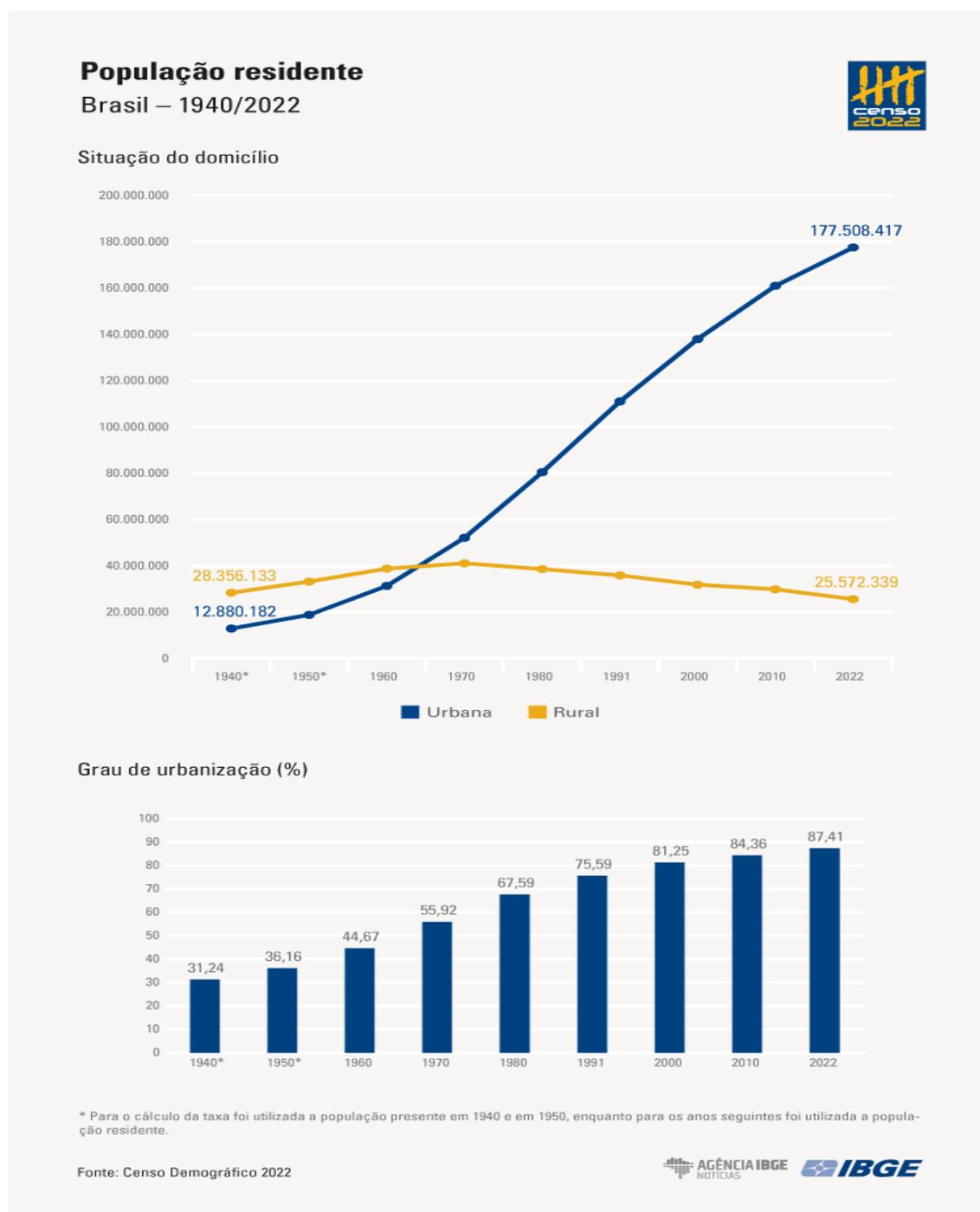


Imagem disponível na publicação World Cities Report 2022 - (UN-HABITAT, 2022, p. 40).

No Brasil, o deslocamento de indivíduos da zona rural para a área urbana passa a ter especial expressão a partir da década de 30, fruto da crescente industrialização. Segundo Pedrotti, analisando os dados do Censo Demográfico de 2010 do IBGE, “estima-se que atualmente 84,36% da população brasileira vive na zona urbana” (2022, p. 36).

Recentemente o IBGE publicou os resultados do Censo Demográfico de 2022, onde se verificou um aumento da população urbana, passando para 87,4%, havendo um crescimento de 16,6 milhões de pessoas vivendo nas áreas urbanas (Siqueira; Britto, 2024). Abaixo a imagem publicada junto a divulgação dos dados, a fim de ilustrar a urbanização no Brasil ao longo do tempo.

Figura 4 – Evolução da população urbana brasileira – 1940-2022



Fonte: (Siqueira; Britto, 2024)

Neste cenário, mais do que nunca, as cidades se tornaram e serão locais heterogêneos, formados por uma grande gama de pessoas diferentes. A heterogeneidade populacional irá refletir na própria organização do território. Nas palavras de Pedrotti, “a cidade é construída, repartida, loteada, ocupada, comercializada, pelo modelo capitalista de propriedade privada” (2022, p. 32).

Em complemento ao já explicitado, Villaça, seguindo o pensamento de Marx, faz uma análise quanto a cidade e sua separação territorial. Segundo o arquiteto, a localização espacial é algo único e impossível de ser reproduzido, diferentemente de outros produtos do trabalho. Nenhum lote será igual ao outro, e a vantagem ou desvantagem de cada espaço urbano está diretamente ligado ao “tempo de deslocamento” entre a moradia e outros destinos possíveis (trabalho, lazer, compras etc.). Nas palavras de Villaça, “a segregação é um artifício usado pelas classes sociais mais poderosas para minimizar os próprios tempos de deslocamento associados a todas as localizações (...)”. O autor cita a possibilidade de que o aumento de tempo de deslocamento seja substituído por outras vantagens que sejam possíveis de serem reproduzidas, como os estacionamentos privados, por exemplo (Villaça, 2015, s/p).

Conforme pontua Pedrotti, “na modernidade todos os espaços da cidade, entendida como território, são dominados pelo mercado, produção e consumo. Na era capitalista atual o mercado domina as cidades, pois estas são organizadas em razão do mercado, com seus espaços divididos entre os grupos sociais” (2022, p. 24).

Logo, é possível “comprar” proximidade, assim como viver longe dos grandes centros, desde que seja possível também “comprar” vantagens.

A segregação não impede a entrada totalmente de um grupo no território de outros, mas o mercado trata de separar os grupos sociais pelo valor dos imóveis. Pessoas de grupos sociais com renda mais alta geralmente compram imóveis em locais mais privilegiados e por isso mais caros. (...) Isso faz com que o mercado selecione certos locais da cidade para determinado grupos. (Pedrotti, 2022, p. 32)

E uma das grandes fontes de segregação e distanciamento dos grupos são as regras criadas pelo Estado. Entendendo a cidade como um território heterogêneo, o que acarreta inúmeros anseios distintos, para obtenção da pretendida harmonia de uma sociedade, o Estado elabora regras, entre elas a de caráter urbanístico, pois busca organizar o espaço urbano. Segundo Meirelles:

Urbanismo é o conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade. Entendam-se por espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro funções sociais: habitação, trabalho, circulação e recreação (Meirelles, 2021, p. 423).

Contudo, nas palavras de Rolnik, ao tratar sobre a atuação do Estado no espaço urbano, o Poder Público, quando legisla, pensa no que seria a “cidade ideal”, por óbvio

dentro da visão dos próprios legisladores. Ocorre que a formação da cidade não se prende a observação estrita da lei, mas a da própria atividade imobiliária. A lei é o gabarito para definir aquilo que será visto como legal ou ilegal pelo Poder Público, dentro do espaço urbano.

(...) a lei organiza, classifica e coleciona os territórios urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondente ao modo de vida e à micropolítica familiar dos grupos que estiveram mais envolvidos em sua formulação. Funciona portanto, como referente cultural fortíssimo na cidade, mesmo quando não é capaz de determinar sua forma final (Rolnik, 1997, p. 13).

Como norte constitucional, as leis federais, estaduais e municipais devem estabelecer diretrizes para a criação de cidades planejadas para garantir o bem-estar de todos os seus habitantes. Esse princípio está previsto no artigo 182 da Constituição Federal⁹. Contudo, como parte da doutrina pontua, ao longo da história, a legislação brasileira tem contribuído para a manutenção e ampliação das desigualdades sociais e espaciais nas áreas urbanas. Conforme destacado por Carvalho, ao abordar as normas urbanísticas e os padrões definidos na legislação, “a lei, (...) opera o milagre de desenhar uma muralha invisível, e ao mesmo tempo, criar uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis” (2023, p. 82). E quanto ao papel do urbanismo no Brasil:

No Brasil o urbanismo sempre foi segregador, por exemplo, a mão de obra durante o período de desenvolvimento industrial foi baseado em política de baixos salários incapaz de custear a própria habitação ou locação formal. Assim, restringiu-se o melhor espaço urbano da cidade aos grupos sociais privilegiados da sociedade, restando a favela aos trabalhadores. Os governos fizeram e seguem fazendo investimentos públicos na infraestrutura somente na ‘cidade legal’ onde habitam os grupos elitizados. A segregação entre grupos sociais menos favorecidos e mais favorecidos é somente uma consequência dessa política de valorização socioespacial do território, permitido e promovido pelo poder público. (Pedrotti, 2022, p. 38)

O espaço urbano acabará fragmentado, aglutinando grupos que guardam homogeneidade social entre si, pois o capitalismo será o principal organizador do território, a partir dos interesses de grupos hegemônicos, que buscam extrair do território urbano a lucratividade (Carvalho; Ribeiro; Rodrigues, 2016, p. 32).

A industrialização e a consolidação do capitalismo ampliaram o fenômeno da periferização de certos grupos sociais, impulsionados pela disputa por áreas mais

⁹ “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (Brasil, 1988).

valorizadas. O alto valor econômico atribuído a determinadas regiões faz com que sejam ocupadas prioritariamente pelas camadas dominantes da sociedade. A segregação espacial, nesse contexto, é essencialmente um fenômeno urbano, já que, ao contrário do que ocorre nas cidades, no meio rural não há a formação de áreas claramente delimitadas para separar ricos e pobres. No ambiente urbano, entretanto, essa divisão acaba sendo vista como algo natural (Souza, 2005, p. 83).

Deste ponto partem as segregações espaciais na cidade, podendo elas serem voluntárias ou involuntárias. As segregações involuntárias se dão em decorrência da falta de escolha, ou seja, alguém é levado ou impedido a residir em determinado local, o que ocorre com grupos menos favorecidos que são levados a viver em favelas, áreas não regulares e que ofereçam perigo. Do outro lado, a segregação voluntária, que será objeto de estudo aprofundado neste trabalho, onde “os grupos sociais com renda mais elevada optam pela exclusão do restante da cidade, e procuram residir em pequenas ‘ilhas’ de primeiro mundo, onde os pobres não podem entrar, a menos que seja para servi-los” (Pedrotti, 2022, p. 34).

2.2 A cidade e o estrangeiro

A heterogeneidade territorial e social de indivíduos faz com que surja o estranhamento entre os cidadãos. Com isso, se intensificam as transformações físicas e sociais da cidade. Afinal, “as cidades – que na origem foram construídas para dar segurança a todos os seus habitantes – hoje estão cada vez mais associadas ao perigo” (Bauman, 2021, p. 40).

Ao comparar a cidade do passado e a cidade do presente, Bauman, ao citar Nan Ellin, pontua que a formação das cidades surgiu da necessidade de estabelecer uma distinção entre “nós” e “eles”. No passado, fossos e paliçadas eram utilizados para proteger os habitantes das ameaças externas, enquanto hoje erguem-se muros individuais. O inimigo, que antes estava fora da cidade, agora circula dentro dela (2021, p. 61-62).

Os muros, os fossos, as paliçadas assinalavam o limiar entre ‘nós’ e ‘eles’, entre ordem e caos, paz e guerra: os inimigos eram mantidos do outro lado e não podiam se aproximar. Contudo, ‘depois de ter sido relativamente segura’, nos últimos 100 anos a cidade se transformou em um lugar que faz pensar ‘mais no perigo que na segurança’. Hoje, com uma singular reviravolta em seu papel histórico – e a despeito das intenções ou expectativas originais -,

nossas cidades, em vez de constituírem defesas contra o perigo, estão se transformando em perigo' (Bauman, 2021, p. 61-62)

Quanto entendemos que existe uma separação ou classificação de indivíduos, se faz necessário conceber que para existir um outro, um estranho ou um estrangeiro, deve existir um eu ou um nós. Bauman trata da diferença entre os seres humanos, asseverando que “existimos porque somos diferentes. No entanto, algumas delas nos incomodam e nos impedem de interagir, de atuar amistosamente, de sentir interesse pelos outros, preocupação com os outros, vontade de ajudar os outros” (2021, p. 76). São desses “outros” que o “nós” busca a separação física.

Ao reconhecer a existência deste “outro”, emerge a necessidade de separação, pois há uma busca pela proteção do desconhecido. Tal separação é observada em diferentes níveis e espaços geográficos, como bem pontua Graham. Para o autor, a identidade nacional foi historicamente construída no Ocidente, destacando a formação de um sentimento de pertencimento baseado na distinção entre um “nós” nacional e um “eles” estrangeiro. Esse processo levou à naturalização da divisão entre o que é considerado doméstico (dentro da nação) e o que é estrangeiro (fora dela). Essa separação simbólica permitiu que as nações estruturassem sua visão de mundo com base em um binarismo rígido, onde aqueles que pertencem à nação são vistos como superiores, enquanto os que estão fora são frequentemente representados como diferentes, inferiores ou até mesmo como ameaças. Esse mecanismo de diferenciação, muitas vezes resultou na marginalização dos “outros”, reforçando ideias de superioridade étnica, racial ou cultural dentro do próprio território nacional (2016, p. 159).

As palavras de Graham são direcionadas ao âmbito internacional, entre Estados-nação. Contudo, não estão afastadas das transformações observadas nas cidades, em especial quando tratamos de dentro e fora dos muros. Nas cidades ou no planeta, há separação e busca por proteção.

O fenômeno é de escala global e contemporâneo, pois, “dos 73 muros de fronteira construídos entre 1945 e 2019, apenas 17 foram antes de 1990 – período que compreende os 45 anos posteriores à Segunda Guerra Mundial e a chamada Guerra Fria. Todos os demais 56 novos muros foram erguidos justamente entre 1991 e 2019” (Almeida, 2020, p. 84)¹⁰.

¹⁰ Almeida alerta que, “embora a intensificação dos discursos sobre fechamento físico de fronteiras tenha atingido seu ápice efetivamente com a recente ascensão de políticos e mesmo governos

Quando se vislumbra esse crescimento das técnicas de separação, de criação de fronteiras, físicas ou virtuais, se está a falar do intento de distanciar algo ou alguém. Ou seja, para que exista o enclausuramento, deve existir um estranho, que deve ser mantido fora da membrana, além dos muros. Bauman, ao analisar a fala de Fredrik Barth, antropólogo norueguês, coloca que, diferentemente do que as pessoas imaginam, “as fronteiras não são traçadas com o objetivo de separar diferenças. Ao contrário, justamente porque se demarcam fronteiras é que, de repente, as diferenças emergem, que as percebemos e nos tornamos conscientes delas. Melhor dizendo, vamos em busca de diferenças para legitimar as fronteiras” (Bauman, 2021, p. 75). E neste mesmo sentido, como pontuam Schwartz e Da Costa (2023), quando tratam da Sociologia dos Muros e a Teoria dos Sistemas Sociais Autopoiéticos Aplicada ao Direito – TSAD, é preciso levar em consideração o entorno, o que está fora da membrana, para que se possa diferenciar dele e assim, se autoconhecer.

Independentemente do processo evolutivo do espaço urbano, em qualquer período da história, uma presença sempre será marcante: a existência de estrangeiros. A necessidade de separação se personifica na figura deste “estrangeiro”. Para Bauman, “a cidade é um espaço em que os estrangeiros existem e se movem em estreito contato”. A presença desta figura, “é uma fonte inexaurível de ansiedade e agressividade latente – e muitas vezes manifesta” (2021, p. 36-37).

O termo “estrangeiro” é recorrente nas obras de Bauman. O substantivo, pela usualidade, leva o leitor a pensar em pessoas de outras nações. Contudo, não é apenas nesse sentido que a palavra “estrangeiro” guarda significado para o autor. Frente às inúmeras manifestações em suas obras, o estrangeiro para Bauman é todo aquele que é estranho ao observador. Esta conceituação se dá, pois, segundo ele, a presença do estrangeiro gera inquietação, ante a imprevisibilidade de sua natureza, não sendo conhecidos os seus modos de agir, pensar e suas pretensões. Não sendo possível prever seus passos e ações, o estranhamento se instala (2021, p. 68-69).

autoritários, a existência dos cercamentos e dos muros de fronteira nos últimos 30 anos, em plena Era da Globalização, demonstra que a dinâmica desses cercamentos, prática permeada por contradições, manteve-se e se intensificou mesmo em meio a governos democráticos, alinhados discursivamente com os princípios da democracia liberal internacional. Tal constatação contradiz a interpretação de uma correlação direta entre as práticas de cercamento das fronteiras e a emergência de governos autoritários, ainda que nesses governos essas práticas anti-imigratórias tenham se acirrado” (Almeida, 2020, p. 90).

Na obra *Vigilância Líquida*, o autor, ao analisar o pensamento de Torin Monahan, utiliza a expressão “outro”, caracterizando esse terceiro em classificações semelhantes ao que define como de estrangeiro.

Mas esse Outro que tendemos ou somos induzidos a temer não é algum indivíduo ou categoria de indivíduos que se estabeleceu, ou foi forçado a fazê-lo, fora dos limites da cidade, e aos quais se negou o direito de fixar residência ou se estabelecer temporariamente. Em vez disso, o Outro é um vizinho, um transeunte, um vadio, um espreitador, em última instância, qualquer estranho. Mas então, como todos sabemos, os moradores das cidades são estranhos entre si, e todos somos suspeitos de portar o perigo: assim, todos nós, em algum grau, queremos que as ameaças flutuantes, difusas e incontroladas sejam condensadas e acumuladas num conjunto de ‘suspeitos habituais’ (Bauman; Lyon, 2013, p. 98).

De igual forma, na obra *Modernidade Líquida*, Bauman aglutina todos esses conceitos e pontua sobre os “esforços para manter à distância o ‘outro’, o diferente, o estranho e o estrangeiro, e a decisão de evitar a necessidade de comunicação, negociação e compromisso mútuo, não são a única resposta concebível à incerteza existencial enraizada na nova fragilidade ou fluidez dos laços sociais” (2011, p. 160-161).

Ou seja, o estrangeiro traz a incerteza do desconhecido para aquele que o observa, ele “é a variável desconhecida no cálculo das equações quando chega a hora de tomar decisões sobre o que fazer” (Bauman, 2021, p. 37). Sousa e Silva, ao fazerem uma análise do papel do estrangeiro a partir de Bauman, pontuam que “nos deparamos cotidianamente com a diferença. Em um exemplo simples, um vizinho de bairro ou um colega de trabalho podem se configurar como um outro, estranho ou estrangeiro de mim” (2018, p. 28). Logo, esse estrangeiro pode estar em qualquer lugar e ser qualquer pessoa, desde que haja uma diferença relevante a ser apontada, o que será mola propulsora para busca de proteção e separação, o que desencadeará a criação de fronteiras e muros:

O medo do desconhecido – no qual, mesmo que subliminarmente, estamos envolvidos – busca desesperadamente algum tipo de alívio. As ânsias acumuladas tendem a se descarregar sobre aquela categoria de ‘forasteiros’ escolhida para encarnar a ‘estrangeiridade’, a não familiaridade, a opacidade do ambiente em que se vive e a indeterminação dos perigos e das ameaças. (Bauman, 2021, p. 36-37)

Bauman dedica um capítulo inteiro de sua obra "*Confiança e Medo na Cidade*" para tratar de “viver com estrangeiros”. Na oportunidade, que é a transcrição de uma conferência proferida pelo sociólogo em Milão no ano de 2004, ele trata sobre

estrangeiros de forma ampla, citando os imigrantes¹¹, e os supérfluos ou *underclass*¹², todos eles como estranhos ao território em que estão incluídos (2021, p. 74-90).

As diferenças que se tornam significativas e importantes em decorrência da natureza da fronteira, e as intenções que estão por trás dessa fronteira, são diferenças atribuídas a pessoas que demonstram a indecente tendência a ultrapassar as fronteiras e aparecer de surpresa em locais para os quais não foram convidadas (...)" (Bauman, 2021, p. 77).

Especificamente nas cidades, os cidadãos se protegem de problemas como a violência e a disparidade social, pois elas são palco das desigualdades, mais acentuada entre aqueles que querem proteção contra aqueles que não são protegidos. E, dentro de uma sociedade díspar, essa desigualdade se reflete em ações intolerantes, discriminatórias e opressoras, que valida a perversidade e segrega os indesejáveis (Ferraz, 2015, p. 121).

Retomando o estudo de Graham, o autor observa que a cultura da prevenção, a militarização do urbanismo e a importação de técnicas de segurança de fronteiras internacionais estão invadindo a paisagem urbana (Graham, 2016). A diferença que é possível citar é quanto ao financiamento, pois a proteção internacional de fronteiras será patrocinada e arquitetada pelos Estados-nação, enquanto o fechamento urbano, segregando cidadãos, tem sido adotado como modo de vida pelos particulares, bancados por seus próprios recursos.

Os cidadãos têm patrocinado a busca por segurança. Conforme apontado por Castel, "a insegurança moderna não seria a ausência de proteções, mas sim o seu reverso, a sua sombra levada a um universo social que se organizou em torno de uma busca sem fim por proteções ou de uma busca desenfreada por segurança"¹³ (tradução própria) (2022, p. 13). A contemporaneidade está acompanhada de uma

¹¹ Para Bauman, os imigrantes "representam a fragilidade e a precariedade da condição humana, e ninguém que se lembrar dessas coisas horríveis todos os dias, coisas que preferiríamos esquecer. Assim, por inúmeros motivos, os imigrantes tornaram-se os principais portadores das diferenças que nos provocam medo e contra as quais demarcamos fronteiras" (Bauman, 2021, p. 79-80).

¹² Segundo Bauman, "a modernidade produziu 'gente supérflua' – no sentido de que é inútil, de que suas capacidades produtivas não podem ser exploradas de maneiras profícuas. (...) É uma gente sem perspectivas, que nenhum esforço de imaginação poderia introduzir numa sociedade organizada" (2021, p. 80). O autor cita a superfluidade como algo duradouro e não provisório, oportunidade em que define *underclass*, como sendo "estar definitivamente fora do sistema de classes; portanto, não é alguém de uma classe inferior, alguém que está lá embaixo, para quem – observem – ainda existe uma escada, e podemos acreditar que conseguirá subi-la, se receber ajuda. Ser *underclass* significa estar fora, excluído, não servir para nada" (2021, p. 83).

¹³ Texto original: "la inseguridad moderna no sería la ausencia de protecciones, sino más bien su reverso, su sombra llevada a un universo social que se ha organizado alrededor de una búsqueda sin fin de protecciones o de una búsqueda desenfreada de seguridad."

ânsia humana por proteção e vigilância. Tal busca irá impulsionar a criação de dispositivos de segurança, que vão desde os equipamentos aos “enclaves fortificados”. Tais criações segregam a cidade, dividindo as classes e dificultando as interações sociais, unindo grupos homogêneos (Fauth, 2020) e afastando os estrangeiros.

2.3 Os “enclaves fortificados”

A sociedade atual, especialmente nos países considerados desenvolvidos, é uma das mais seguras da história da humanidade. No entanto, persiste uma sensação de insegurança nos dias de hoje, não pela ausência de proteção, mas pela constante busca da sociedade por ela (Castel, 2022, p. 11-13).

Bauman pontua que “a tecnologia de vigilância hoje se desenvolve em duas frentes que servem a dois objetivos estratégicos opostos: numa das frentes, o confinamento (ou o ‘cercar do lado de dentro’), na outra, a exclusão (ou ‘cercar do lado de fora’)” (2013, p. 65).

Dentro desta busca por segurança e proteção, adotando os mecanismos disponibilizados pelo mercado, cita-se os “enclaves fortificados”, termo cunhado por Caldeira. Segundo a autora, dentro deste conceito estão empreendimentos como os “conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos”. Os “condomínios fechados são a versão residencial”. Todos esses espaços têm características em comum, pois são locais que possuem uma barra de isolamento, que podem se dar através de muros, cercas, grades ou outros dispositivos arquitetônicos, além do controle de “guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão” (Caldeira, 2011, p. 258-259).

Bauman utiliza o termo “gated communities” para os condomínios horizontais, que os descreve como espaços em que não se pode acessar sem convites, vigiados ininterruptamente por guardas e equipamentos de vigilância. Uma autosegregação em guetos voluntários, “resultado da vontade de defender a própria segurança procurando somente a companhia dos semelhantes e afastando os estrangeiros” (2021, p. 85).

O enclave fortificado é uma espécie de empreendimento, criado pelo mercado imobiliário para atender aos anseios sociais pela busca de segurança. Pedrotti afirma que “a forma mais comum da arquitetura defensiva certamente é representada pelos muros dos condomínios fechados, com guardas armados e câmeras” (2022, p. 51).

Há que se fazer um importante apontamento jurídico quanto ao conceito de condomínio e, principalmente, sua diferenciação quanto ao loteamento, instrumento de parcelamento do solo urbano. Em 2017, com a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2017, a legislação brasileira passou a reconhecer duas novas categorias que possibilitam a criação de espaços residenciais murados: o condomínio de lotes e o loteamento de acesso controlado. Vale destacar que, embora ainda não existisse uma legislação federal específica sobre o tema, diversos municípios já regulavam a matéria antes de 2017, em razão da competência constitucional prevista no artigo 30, inciso VIII, da Constituição de 1988 (Brasil, 1988). Em Xangri-lá/RS, por exemplo, conhecida como a Capital dos Condomínios, os primeiros empreendimentos começaram a ser construídos há cerca de 22 anos antes da implementação da legislação nacional (Sordi, 2017).

Para os fins propostos neste estudo, ambos os modelos são relevantes, pois possibilitam o cercamento de um espaço dentro da cidade. No entanto, a principal diferença entre eles está na gestão e no uso do espaço. O condomínio de lotes, previsto no artigo 1.358-A do Código Civil, é um empreendimento inteiramente privado, no qual todas as áreas internas, como ruas, praças, parques e salões, pertencem aos condôminos. Por outro lado, o loteamento de acesso controlado, introduzido pelo artigo 2º, §8º, da Lei Federal nº 6.766/1979, ainda que seja uma forma de parcelamento do solo urbano que pode ser murificado, mantém espaços públicos em seu interior, como exigido pelo artigo 4º, inciso I, da mesma lei. Isso significa que o acesso a áreas como ruas e praças é garantido ao público, pois essas áreas continuam sendo públicas, e não privadas. A legislação também especifica que, no caso do loteamento de acesso controlado, o acesso ao interior não pode ser impedido para pessoas devidamente identificadas ou cadastradas (Brasil, 1979). Embora ambos os modelos — condomínios de lotes e loteamentos de acesso controlado — possam ser visualmente semelhantes, com muros e sistemas de vigilância, a principal diferença está no status das áreas internas, sendo privadas no primeiro caso e públicas no segundo, embora os dois compartilhem o objetivo de proporcionar segurança aos seus moradores.

Dunker, ao fazer uma análise dos condomínios a partir da psicanálise, enfatiza que a lógica do condomínio está ligada ao estar entre iguais e dentro de um ambiente aparentemente ordenado, fazendo claras comparações entre aquilo que não se encontra na cidade aberta.

Ao entrarmos em um desses modernos condomínios, projetados com a mais tenra engenharia urbanística, temos o sentimento pacificador de que enfim encontramos alguma ordem e segurança. A polícia parece estar realmente presente, apesar de particular. As ruas estão bem pavimentadas e sinalizadas, apesar de vazias. Crianças brincam em estado de natureza. As casas exibem seu indefectível jardim frontal, *sem cercas*. Tudo o mais funcional, administrado e limpo. A imagem desta ilha de serenidade captura as ilusões de um sonho mediano de consumo. Uma região isolada do resto, nas qual se poderia livremente exercer a convivência e partilhar o sentido de uma comunidade de destino. Além de tudo estamos entre iguais, protegidos pelos muros que anunciam: *aquí vigora um estado especial da lei*. Ao passar pela guarita prepare-se para ser fichado e filmado: você está entrando no sistema. (Dunker, 2009, p. 1)

Para Bauman, o ser humano busca esse local ordenado e previsível como habitat. Para o autor, há uma ânsia por viver em uma local livre de problemas e preocupações, em que não haja a possibilidade de ser pego desprevenido ou despreparado, ou seja, em “um mundo sem contingências nem acidentes, ‘consequências imprevistas’ ou reversos da fortuna. Essa derradeira paz do corpo e da mente, (...) é a essência da ideia popular e intuitiva de ‘ordem’” (Bauman; Lyon, 2013, p. 109).

Os enclaves fortificados parecem trazer esta tranquilidade e com isso, passam a fazer parte da paisagem atual, pois “a vida urbana mudou, as pessoas evitam caminhar em áreas públicas, consumir fora de shoppings, as crianças já não brincam livremente na rua”, o que acaba por influenciar as próprias construções contemporâneas (Pedrotti, 2022, p. 49). Além de todas as características físicas destes espaços, que adotam técnicas construtivas de separação e isolamento, há uma característica de seleção dos próprios frequentadores.

(...) os enclaves fortificados tendem a ser ambientes socialmente homogêneos. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. (...) Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre

eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status. (Caldeira, 2011, p. 259)

Caldeira pontua que “a transformação dos enclaves fortificados em espaços de prestígio exigiu algumas mudanças importantes nos valores das classes altas”. Segundo ela, fazendo uma análise da população de São Paulo, viver em casas individuais era mais valorizado pela população, que renegava viver em “cortiços”, agora, “residências coletivas passaram a ser preferidas a residências individuais”. Há uma inversão do que era observado entre os anos 40 e 80, onde a área central era destinada aos ricos e a periferia aos pobres, pois foi possível levar para as áreas afastadas todas as vantagens do centro (2011, p. 259-260).

Os enclaves fortificados possibilitaram “comprar” vantagens. Um dos grandes exemplos é a instalação de comércio no interior desses espaços¹⁴, *personal trainers* que atendem nas próprias academias dos condomínios¹⁵, entre outros serviços, o que privilegia o não afastamento para fora dos muros dos condomínios. Caldeira, quando analisa os anúncios de empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo, cita textos publicitários para condomínios direcionados às classes mais altas, onde é possível encontrar ofertas de enclaves que estão equipados com “mini-drugstore com livros, revistas, tabacaria” além de “serviço opcional de suprimentos: você terá quem faça suas compras no supermercado”¹⁶ (2011, p. 267-268).

A busca pela concentração de atividades no interior dos muros mostra, além da evitação do espaço urbano público e aberto, um novo momento do sedentarismo humano, que outrora foi importante para o início das cidades. A atualidade mostra

¹⁴ Conforme a matéria jornalística “Minimercados dentro de condomínios viram alternativa aos supermercados” (Prado, 2020).

¹⁵ Conforme a matéria jornalística “Condomínios se transformam em alternativa às academias” (Souza, 2016).

¹⁶ O anúncio completo citado por Caldeira foi publicado no O Estado de São Paulo de 4 de outubro de 1987: “Verteville 4 – em Alphaville – soluções reais para problemas atuais (...) Vista para dois lagos e bosques. Respire fundo! Densidade de população bem reduzida. Convivência sem inconveniência: centro de convivência completo e hipercharmoso. Vale a pena conhecer : 4 piscinas (a grande, a aquecida, a infantil e a de choque térmico e hidromassagem). Bar aquático. (...) Saunas. Salão de ballet, esgrima e ginástica. Sala de bronzamento e massagem. Vestiário completo. Mini-*drugstore* com livros, revistas, tabacaria, etc. (...) Programas diários de atividades orientadas para crianças, esportes, biblioteca, horta, criação de pequenos animais etc. Uma administração independente: totalmente diferente do convencional, criando serviços novos, surpreendentes e fundamentais, como: assistência especial às crianças (...), serviço opcional de faxineiras, serviço opcional de suprimentos: você terá quem faça compras de supermercado. Serviço de lavagem de carro. Transporte para os demais bairros de São Paulo. Segurança absoluta, inclusive eletrônica. 3 suítes mais escritórios e 3 garagens. 420 m² de área total” (Caldeira, 2011, p. 267-268).

que, cada vez mais, o contato com o espaço público parece desnecessário para aqueles que vivem nos guetos voluntários. Bauman cita esse desinteresse por parte da população pela própria cidade que habitam:

As pessoas de ‘primeira fila’ não se identificam com o lugar onde moram, à medida que seus interesses estão (ou melhor, flutuam) em outros locais. Pode-se supor que não adquiriam pela cidade em que moram nenhum interesse, a não ser dos seguintes: serem deixadas em paz, livres para se dedicar completamente aos próprios entretenimentos e para garantir os serviços indispensáveis (não importa como sejam definidos) às necessidades e confortos de sua vida cotidiana. (...) Eles *não estão interessados*, portanto, nos negócios de ‘sua’ cidade: ela não passa de um lugar como outros e como todos, pequeno e insignificante, quando visto da posição privilegiada do ciberespaço, sua verdadeira – embora virtual - morada” (2021, p. 27).

Na obra *Modernidade Líquida*, Bauman fala sobre a cidade pensada por George Hazelton. A cidade, Heritage Park, estava para ser construída na África do Sul, próximo à Cidade do Cabo.

A cidade do sonho de Hazelton é como uma versão atualizada, high tech, da aldeia medieval que abriga detrás de seus grossos muros, torres, fossos e pontes levadiças uma aldeia protegida dos riscos e perigos do mundo. Uma cidade feita sob medida para indivíduos que querem administrar e monitorar seu estar juntos. Alguma coisa, como ele mesmo disse, parecida com o Monte Saint-Michel, simultaneamente um claustro e uma fortaleza inacessível e bem guardada. (...)

Se você puder se dar ao luxo de comprar uma casa em Heritage Park, pode passar boa parte de sua vida afastado dos riscos e perigos da turbulenta, hostil e assustadora selva que começa logo que terminam os portões da cidade. Tudo o que uma vida agradável requer está lá: Heritage Park terá suas próprias lojas, igrejas, restaurantes, teatros, áreas de lazer, florestas, um parque central, lagos com salmões, playgrounds, pistas de corrida, campos de esportes e quadras de tênis — e área livre suficiente para se acrescentar o que quer que a moda de uma vida decente possa demandar no futuro. (2011, p. 136-137).

Em artigo publicado pelo *The Guardian*, em 11 de fevereiro de 2006, Carroll noticia a construção da sonhada cidade. Segundo a publicação, “o recém-construído conjunto de 650 casas, duas igrejas, duas escolas e várias fábricas nos arredores de Somerset West poderia reivindicar ser a cidade mais segura da África do Sul assolada pelo crime”¹⁷ (tradução própria). O texto trata sobre o medo da população sul-africana de crimes violentos e uma obsessão por se sentirem seguros, além das características medievais de uma cidade fortificada: “cercada por uma cerca monitorizada por

¹⁷ Texto original: “The newly built cluster of 650 houses, two churches, two schools and several factories on the outskirts of Somerset West could claim to be the safest town in crime-plagued South Africa”.

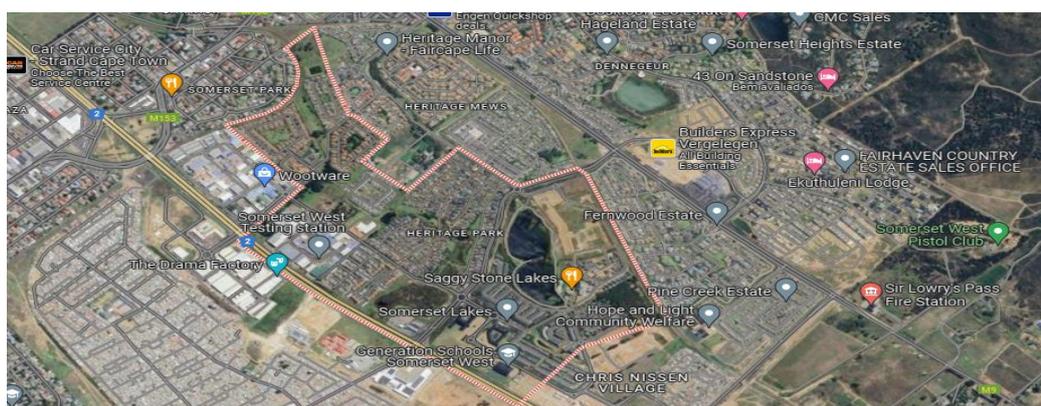
computador que ataca os intrusos com 35.000 volts e alerta um corpo de guardas de segurança”¹⁸ (tradução própria) (Carroll, 2006, s/p).

Outro ponto levantado pela reportagem de Carroll é a população de Heritage Park, que em 2006 contava com 1.500 moradores, sendo 1.495 brancos, o que contrastava com os arredores, onde nos municípios vizinhos viviam pessoas negras e mestiças. A diferença também é notada nas moradias, enquanto dentro das cercas são vistas “casas de dois andares em tons pastéis nos estilos Cape Dutch, Inglês Tudor ou Toscano”¹⁹ (tradução própria), fora dos muros está “um mar de barracos de lata e casas de baixo custo construídas pelo governo”²⁰ (tradução própria) (Carroll, 2006, s/p).

Na entrevista concedida por George Hazelden para Carroll, uma das formas de diminuir a criminalidade em Heritage Park é dando trabalho para as pessoas que vivem no entorno. Segundo Hazelden, “a menos que estas pessoas tenham emprego, continuaremos a ter problemas de criminalidade. Estamos a treiná-los para serem pedreiros, carpinteiros e pintores, para que possam trabalhar aqui quando o próximo desenvolvimento começar”²¹ (tradução própria) (Carroll, 2006, s/p).

Heritage Park é dividida em subúrbios e todos eles cercados por muros, cercas elétricas e câmeras de vigilância. É possível fazer um passeio virtual pelo site Google Maps pelas ruas abertas ao público.

Figura 5 – Imagem de satélite de Heritage Park



Fonte: Google Maps (2024). Acesso em: 06 de fevereiro de 2024.

¹⁸ Texto original: “Heritage Park is enclosed by a computer-monitored fence that zaps intruders with 35,000 volts and alerts a corps of security guards”.

¹⁹ Texto original: “pastel-coloured two-storey homes in Cape Dutch, English Tudor or Tuscan styles”.

²⁰ Texto original: “a sea of tin shacks and low-cost government-built houses”.

²¹ Texto original: “Unless these people have jobs we will still have crime problems. We are training them to be bricklayers, carpenters and painters so that they can take work here when the next development starts”.

Figura 6 – Imagem interna entrada de subúrbios no interior de Heritage Park



Fonte: Imagem extraída do site Google Maps (2019) – Acesso em: 06 de fevereiro de 2024.

Figura 7 – Imagem de aglomeração urbana próxima a Heritage Park



Fonte: Imagem extraída do site Google Maps (2022) – Acesso em: 06 de fevereiro de 2024.

Nos mesmos moldes de Heritage Park, há uma versão brasileira conhecida como Alphaville. Segundo Hara e Pochapski:

O primeiro condomínio residencial fechado, afastado do centro e destinado à elite, construído no Brasil foi o Alphaville; projeto imobiliário iniciado em 1973, nas proximidades da cidade de Barueri. Hoje, Alphaville é formado por vários núcleos residenciais murados, um conjunto de edifícios de escritórios e um centro comercial estabelecido ao redor de um grande shopping center. Os muros de cada núcleo residencial têm uma altura padrão de três metros e meio, e a população cercada é estimada em 35 mil almas.

O nome do empreendimento, curiosamente, foi retirado de um filme de Jean-Luc Godard. Na ficção, Alphaville era uma cidade distópica, controlada por um computador, o Alpha 60, programado para localizar e exterminar os moradores que sentiam algo ou que se emocionavam. O projeto visava abolir da cidade os sentimentos e as emoções humanas, transformando-a numa espécie de cemitério dos vivos.

As ambições dos agentes imobiliários que criaram o Alphaville de Barueri eram mais modestas, apesar do desejo de ir além do trivial negócio imobiliário. (2021, p. 141-142)

Nas palavras dos autores, em um espaço privado é reunida a possibilidade de residir, trabalhar e comprar, sem que haja a necessidade de deslocar grandes distâncias e diminuindo o contato com os heterogêneos, estranhos aos muros de Alphaville.

Segundo o site da empresa Alphaville S.A., responsável pelo condomínio, desde 1973, até os dias atuais, há empreendimentos criados por ela em 23 estados brasileiros e no Distrito Federal. São oferecidos diferentes tipos de residenciais, mas todos com os mesmos pilares que guiam o Grupo Alphaville. São eles: 1) compromisso com a segurança: onde está previsto um Plano Diretor de Segurança, com monitoramento 24h, muros, grades e sistema de câmeras; 2) conveniência é prioridade: proximidade e/ou produtos e serviços no interior do empreendimento; 3) ótima qualidade construtiva: enfatizando a inexistência de ladeiras, enchentes e fiação aparente nos empreendimentos da empresa; 4) lazer além do fim de semana: inúmeros espaços de lazer disponíveis para os seus moradores; 5) natureza sempre por perto: existência de espaços verdes; 6) vida gerida em comunidade: autogestão do local pelos moradores (Alphaville S.A., s/p). Ainda, segundo a empresa, viver nos espaços criados por ela é ter uma “experiência alpha”, que engloba segurança e comunidade:

Ensinar os filhos a andar de bicicleta na rua, conhecer os vizinhos pelo nome e apreciar o contato com a natureza, seja praticando esportes ou apenas caminhando pelo bairro. Viver em um empreendimento do Grupo Alphaville é uma experiência única a segurança é garantida, existe senso de comunidade entre os moradores e predomina o respeito pelo próximo, pelo meio ambiente e por tudo aquilo que preserva as belezas do lugar. Da prioridade aos pedestres ao uso consciente dos terrenos, a vivência em um de nossos condomínios é sempre incomparável (Alphaville S.A., s/p).

Bauman observa que Hazeldon também vende a possibilidade de que os moradores de Heritage Park façam parte de uma comunidade (2011, p. 137). Contudo, o próprio autor, quando trata do termo “comunidade”, pontua que ela só se torna palpável quando há um reconhecimento do grupo, buscando conservar suas raízes e quando identificando a necessidade de proteção do grupo contra a ameaça externa. Sem que haja tal reconhecimento, a comunidade não se perfectibiliza, ficando apenas no imaginário (2022, p. 141).

O mais forte sentido de comunidade costuma vir de grupos que percebem as premissas de sua existência coletiva ameaçadas e por isso constroem uma comunidade de identidade que lhes dá sensação de resistência e poder. Incapazes de controlar as relações sociais em que se acham envolvidas, as

peças escolhem o mundo para adaptá-lo ao tamanho de suas comunidades e agem politicamente a partir dessa base. O resultado é com frequência um particularismo obsessivo como modelo de enfrentar e/ou lidar com a contingência. (Weeks apud Bauman, 2022, p. 140).

No Brasil, Caldeira, ao analisar os condomínios de São Paulo, assevera que nesses espaços não há “nenhuma referência positiva à ideia de comunidade”, diferentemente do que ocorre no mesmo tipo de empreendimento em solo americano. Nas palavras da autora, “os moradores brasileiros parecem desprezar bastante essa ideia de comunidade” (2011, p. 262).

(...) os anúncios não apresentam os condomínios fechados como um novo tipo de vida comunitária, mas apenas como um local de moradia para grupos sociais homogêneos. Em outras palavras, os anúncios não enfatizam uma comunidade de valores e interesses partilhados, não tentam criar nenhuma sensação de pertencimento a uma comunidade e não apelam para a importância de um espaço eu possa facilitar interações face a face. Para os empreendedores imobiliários brasileiros e seus clientes, as vantagens da homogeneidade social não implicam o desejo de uma sociabilidade local. (Caldeira, 2011, p. 277).

Na visão de Bauman, as “comunidades cercadas” ou “gated communities”, “parece óbvio que os folhetos dos agentes imobiliários e os hábitos dos moradores ressaltam antes a primeira palavra – ‘murada’ – e não a segunda, ‘comunidade’” (2021, p. 62).

Caldeira ainda faz uma análise quanto ao uso dos espaços comuns em condomínios, segundo ela “apesar do marketing insistente das numerosas instalações para uso comum, em todos os edifícios e condomínios em que fiz pesquisa seu uso é muito baixo, com exceção dos playgrounds”. Para Caldeira, “só as crianças parecem desenvolver sua sociabilidade nos condomínios, mas mesmo isso parece não sobreviver depois que elas desenvolvem outras relações em suas escolas particulares ou nos clubes que as famílias não deixam de frequentar” (2011, p. 268).

Contudo, como pontua Bauman, a criação de uma “comunidade de semelhantes” garante aos condôminos o equivalente a possuir uma “apólice de seguros”, ou seja, não diminui os riscos ou tem o poder de evitá-los. Segundo o autor, “como qualquer paliativo, nada promete além de uma proteção contra alguns de seus efeitos mais imediatos e temidos” (2021, p. 45).

Esta busca por evitar os desiguais é o que Bauman vai chamar de mixofobia, sendo os enclaves fortificados uma das “soluções” para diminuí-la, mas que acaba por retroalimentá-la.

(...) o isolamento das áreas residenciais e dos espaços frequentados pelo público – comercialmente atraente para os construtores e para seus clientes, que entreveem uma solução rápida para as ansiedades geradas pela mixofobia – é, de fato, a causa primeira da mixofobia. As soluções disponíveis criam (por assim dizer) o problema que pretendem resolver: os construtores de *gated communities*, ou de condomínios estritamente vigiados, e os arquitetos dos espaços vedados criam, reproduzem e intensificam a necessidade, e portanto a *demanda*, que ao contrário, afirmam satisfazer. A paranoia mixofóbica nutre a si mesma e age como uma profecia que não tem necessidade de confirmação (Bauman, 2021, p. 49).

Assim, os muros servem para separar, cada vez mais, e de forma a solidificar a separação, pois, “a intenção desses espaços vetados é claramente dividir, segregar, excluir, e não de criar pontes, convivências agradáveis e locais de encontro, facilitar as comunicações e reunir os habitantes da cidade” (Bauman, 2021, p. 41). Tal entendimento é compartilhado por Costa:

Em derivação à segregação urbana e aos seus estigmas, a reprodução da sensação de insegurança e do medo se perpetua de forma viciada: o medo da criminalidade conduz à fragmentação do espaço público e à ‘fuga’ de moradores dos bairros para condomínios fechados. Essa situação ocasiona uma desconexão das classes média e alta das classes populares. Tal desconexão, por sua vez, gera incompreensões mútuas; as incompreensões produzem tensões sociais; as tensões fomentam os sentimentos de medo da delinquência. E, tudo encadeado em um ciclo que parece não ter fim. (2011, p. 237)

Essa desconexão irá fortalecer estereótipos e preconceitos que aumentam as tensões sociais. Essas tensões, por sua vez, intensificam ainda mais o sentimento de medo da criminalidade, reforçando a segregação urbana e perpetuando um ciclo aparentemente sem fim. A percepção do risco na sociedade está sempre mudando. Quando os perigos mais urgentes parecem resolvidos, a sensibilidade das pessoas se desloca para novos riscos, que antes talvez não fossem considerados tão importantes. Hoje, essa preocupação com a segurança atingiu um nível tão elevado que gera expectativas irreais, como se fosse possível eliminar completamente qualquer ameaça. Nesse sentido, a própria “cultura do risco” acaba criando perigos (Castel, 2022, p. 79).

Dessa forma, a sensação de insegurança não apenas reflete o presente, mas também alimentará um futuro com mais exclusão social e aprofundamento das desigualdades.

3 CLAUSURA OPERACIONAL: ESTRUTURA FÍSICA E NORMATIZAÇÃO

Ouve o que eu te digo
Vou te contar um segredo
É muito lucrativo
Que o mundo tenha medo

Ana Corte Real de Matos Fernandes | Joao Ruas Camacho Costa

Como delimitado, os enclaves fortificados têm como característica principal o seu fechamento, ou seja, seu enclausuramento em relação a cidade, a edificação de muros que buscam o controle da permeabilidade dos cidadãos. Conforme pontua Pedrotti, “nos guetos voluntários o principal propósito é impedir a entrada de intrusos, os de dentro podem sair à vontade, diferente dos guetos verdadeiros em que não se pode sair” (2022, p. 46). Há uma necessidade de proteção da fronteira que separa o público do privado.

Fronteira, segundo o Dicionário Houaiss da língua portuguesa, é um substantivo feminino, que tem como origem a palavra francesa *frontière*, derivada do adjetivo *frontier*, que na tradução para o português é “limítrofe” (Houaiss e Villas, 2009, p. 932). O próprio dicionário define fronteira como “limite que separa”, “raia, termo, limite”, entre outras definições que têm como escopo a figura da separação, daquilo que está dentro ou fora de um determinado campo.

Para De Plácido e Silva, em sua obra "Vocabulário Jurídico", o termo fronteira deriva do latim *frons*, *frontis*, que tem como tradução para o português o substantivo frente. O autor pontua que fronteira é o “feminino substantivado do adjetivo fronteiro”, o que, literalmente significaria “que se encontra à frente”.

É comum o seu emprego no sentido de linha divisória ou limites, entre dois prédios ou entre dois territórios.

Tecnicamente, a significação dos vocábulos não se mostra idêntica: fronteira e limites se distinguem.

Os limites materializam-se em linhas de intercessão, linhas de contato, sendo, pois, propriamente, uma linha de separação entre duas coisas, que se acham juntas ou unidas, mas limitadas ou demarcadas por essas linhas.

Fronteira é o espaço ocupado pela coisa em frente de outro espaço, ocupado por outra coisa: não se mostram linhas, possuindo maior grandeza ou extensão que estas. É a parte da frente que está em frente de outra parte.

Praticamente, pois, a área da fronteira não é tão estreita como a dimensão dos limites, apegada aos pontos de contato das duas coisas, mostrando-se o mesmo para ambas, enquanto que as fronteiras são duas, uma de cada lado. (Silva, 2009, pg. 642)

A definição de determinado termo traz inúmeras discussões, visto que ele pode ser empregado em diversos campos. Zanirato, em seu estudo sobre as definições conceituais do termo fronteira, pontua que ela comumente aparece definida como “uma linha divisória – concreta ou imaginária – que separa alguma coisa”. A própria autora, citando uma vasta doutrina sobre o termo, irá pontuar que as fronteiras são criações humanas, mesmo que estejamos a falar sobre limites geográficos naturalmente criados (2016, p. 20-21).

Criar fronteiras significa delimitar um espaço, estabelecendo o início e o fim de algo. Mais do que separar, trata-se de controlar o contato, a circulação e o acesso. A fronteira está ligada a, pelo menos, uma homogeneidade interna, que necessita ser separada de uma heterogeneidade externa. O membramento de um grupo ou de um campo é que dará origem a fronteira, pois, se não houver necessidade de distinguir, não será necessário edificar uma barreira física ou virtual.

(...) por que essa obsessão em demarcar fronteiras? A resposta é que, hoje, essa obsessão deriva do desejo, consciente ou não, de recortar para nós mesmos um lugarzinho suficientemente confortável, acolhedor, seguro, num mundo que se mostra selvagem, imprevisível, ameaçador, de resistir à corrente, buscando proteção contra forças externas que parecem invencíveis e que não podemos controlar, nem deter, e menos ainda impedir que cheguem perto de nossas casas, de nossas ruas (Bauman, 2021, p. 76).

Essas fronteiras não são apenas físicas, elas podem se revestir de inúmeras formas, que podem ser edificadas ou virtuais, mas que guardam o mesmo intento, controle e segregação. Nas palavras de Dunker, “há condomínios de luxo e condomínios de pobreza, condomínios institucionais e condomínios de consumo, condomínios de educação e condomínios de saúde. Em todos eles, encontramos traços semelhantes de racionalização: fronteiras, muros, regulamentos e catracas” (2017, s/p). Para que a (im)permeabilidade seja efetiva, equipamentos, dispositivos e regras devem estar em consonância, a fim de impossibilitar que o estrangeiro não desejado ultrapasse as fronteiras, que separam aqueles que estão dentro e aqueles que estão fora.

3.1 Arquitetura do medo

O medo transforma a cidade, os comportamentos, os hábitos e cria sua própria arquitetura. A sensação de insegurança promove um novo mercado, o da segurança, que gera produtos e serviços destinados a atender a necessidade de proteção dos

cidadãos. Essas soluções resultam em uma segregação da cidade, dividindo as classes sociais, dificultando interações e promovendo enclaves urbanos que reforçam a homogeneidade dos grupos sociais (Fauth, 2020).

A crescente urbanização aliada ao aumento da desigualdade social faz com que diferentes classes vivam realidades paralelas dentro de um mesmo espaço geográfico. A necessidade de segurança se reflete na criação de condomínios, vias monitoradas, barreiras físicas e outros dispositivos que protegem determinados grupos enquanto marginalizam outros.

Segundo Bauman, embora fazendo uma análise especial em relação ao continente europeu, mas não negando as consequências disso além daquele território, “a forte tendência a sentir medo e a obsessão maníaca por segurança fizeram a mais espetacular das carreiras” (2021, p. 13).

Aqueles que têm condições tentam se proteger contra o perigo – difuso, mas onipresente, visível ou invisível, manifesto ou pressentido, conhecido ou desconhecido. Entrincheiram-se atrás de muros, multiplicam as câmeras nas vias de acesso aos apartamentos, contratam guardas armados, compram carros blindados (como os famigerados SUV – Sport Utility Vehicle), usam roupas protegidas (como os tênis de skate com grossas solas vulcanizadas), ou recebem aulas de artes marciais (Bauman, 2021, p. 54).

Isso mostra que a segurança deixou de ser apenas um objetivo e passou a ser um produto de consumo contínuo. Essa busca incessante por segurança “parece que todos nós, ou pelo menos a grande maioria, nos transformamos em viciados em segurança”. A busca pela segurança se torna um vício, exigindo doses cada vez maiores para ser saciada (Bauman; Lyon, 2013, 99).

Castel fala da expressão “que Deus lhe projeta” como definidora da necessidade humana de se ter uma proteção onipresente, que deixasse segura de todas as inseguranças que atemorizam o ser humano. Ocorre que, com a ausência de uma segurança multifacetada e presente em todo o lugar, cabe ao cidadão a tarefa de construir e buscar sua própria proteção (2022, p. 113).

Com este perigo espalhado por toda a parte, o mercado de segurança cresce e com ele surgem novas formas de proteção, onde se busca a separação dos heterogêneos e a reunião de pessoas de mesma classe social, raça e interesses.

É por meio delas que se materializa o ‘outro’: quanto mais se constroem espaços domésticos capsulares e luxuosos, com seu fascínio mítico de certeza, da homogeneidade, da ordem e do controle, mais eles estão sendo cercados por configurações de tentativas de afastamento da cidade aberta perigosa, racializada e muitas vezes tomada pela pobreza. Comunidades

fechadas, então, encarnam a guerra securocrática com tanta força quanto a militarização das fronteiras internacionais. (Graham, 2016, p. 175).

É nesse contexto que o mercado da segurança se fortalece. A analogia com a construção de muros é evidente: assim como existem barreiras físicas entre países para delimitar territórios, também há muros ao redor de condomínios para restringir o acesso. A diferença principal é que, no segundo caso, esses muros costumam ganhar contornos de paisagismo. Tanto nas cidades consideradas seguras quanto nas chamadas "zonas de guerra", a lógica é a mesma: separar espaços, delimitar privilégios e garantir a mobilidade daqueles que são vistos como livres de risco (e que precisam de proteção) em relação às populações e ameaças percebidas ao seu redor (Graham, 2016, p. 168).

A construção de muros físicos não é mais a única estratégia utilizada para promover segregação e seleção. As cidades passaram a adotar outros dispositivos de segurança que antes eram típicos da proteção de fronteiras. Segundo Graham:

O novo urbanismo militar se alimenta de experiências com estilos de objetivos e tecnologia em zonas de guerra coloniais, como Gaza ou Bagdá, ou operações de segurança em eventos esportivos ou cúpulas políticas internacionais. Essas operações funcionam como um teste para a tecnologia e as técnicas a serem vendidas pelos prósperos mercados de segurança nacional ao redor do mundo. Por processos de imitação, modelos explicitamente coloniais de pacificação, militarização e controle, aperfeiçoado nas ruas do Sul do globo, se espalham pelas cidades dos centros capitalistas do Norte. (2016, p. 30).

Nas palavras do autor esse chamado "novo urbanismo militar" se baseia em experiências adquiridas em contextos de guerra e controle territorial, além de operações de segurança para grandes eventos. Essas operações funcionam como laboratórios de teste para novas tecnologias e estratégias de vigilância, que posteriormente são comercializadas globalmente pelo crescente mercado de segurança. Além disso, a afirmação aponta para um processo de transferência e imitação de práticas militarizadas. Modelos originalmente utilizados em cenários coloniais são aprimorados em países do Sul Global e, depois, implementados em cidades do Norte Global. Isso reflete um movimento de militarização da vida urbana, onde técnicas antes restritas a zonas de conflito passam a fazer parte do cotidiano das metrópoles capitalistas, intensificando a vigilância, a segregação e o controle social. Por certo, tais estratégias também são observadas em países como o Brasil, o que é trazido no próprio prefácio da obra de Graham publicada em solo brasileiro.

O autor prossegue exemplificando esse novo urbanismo militar, onde é possível observar “fronteiras rigorosas em estilo militar” que adotam “barreiras feitas de módulos de concreto, postos de controle de identidade, circuito interno de TV, fiscalização biométrica e formas militares de controle de acessos” (Graham, 2016, p. 36).

A demanda social por segurança impulsiona o mercado a buscar inspiração nas situações mais extremas para desenvolver e testar novos produtos que atendam às expectativas dos consumidores. E conforme pontua Caldeira, “hoje, os procedimentos de segurança são requisitos em todos os tipos de prédios que aspirem ter prestígio” (2011, p. 261).

Todos esses inventos culminarão no que se entende por “arquitetura do medo”, que é composto pelos dispositivos físicos instalados no espaço urbano e operado pelos serviços que são ofertados aos cidadãos.

Cada vez mais, as cidades assumem feições ditadas por uma ‘arquitetura do medo’ - muros mais e mais altos, cercas em volta das residências, sofisticados sistemas de segurança e alarme - assim como se verificam outros fenômenos correlatos: crescimento visível das empresas privadas de vigilância, elevada quantidade de armas de fogo em circulação, êxodo de zonas e regiões onde o risco de se transitar sozinho pressupõe-se elevado, além de demais mecanismos de autoproteção. Diante disso, os indivíduos e as instituições moldam seus comportamentos à nova realidade e reorientam-se para conviver com o medo e a insegurança, sob a tensão e a expectativa de serem vítimas de ofensas criminais. (Pastana, 2005, p. 184)

Os condomínios acabam por adotar, praticamente, todas as características da citada “arquitetura do medo”, sendo assemelhados, inclusive, a arquitetura do sistema carcerário, com muros, cercas elétricas, grades, câmeras de segurança e guaritas, além de serem guarnecidos por guardas armados. Ao citar Flusty, Bauman assevera que os dispositivos arquitetônicos atualmente produzidos “são os equivalentes tecnicamente atualizados dos fossos pré-modernos, das torres e das seteiras nas muralhas das cidades antigas”. Contudo, como pontuado por ele, diferentemente dos objetivos passados, tais dispositivos não protegem a cidade dos inimigos externos, mas “servem para dividir e manter separados seus habitantes: para defender uns dos outros, ou seja, daqueles a quem se atribuiu o status de adversários” (Bauman, 2021, p. 41-42).

Segundo Pedrotti, “esses condomínios fechados se transformam em uma espécie de *panóptico* de Jeremy Bentham, onde o medo e a vigilância moldam o comportamento desejado pelo vigilante. Embora o *panóptico* tenha sido projetado

para as prisões de sua época, a analogia com os atuais condomínios fechados ainda assim é válida”. O autor prossegue ao comparar os condomínios com os burgos, típicos do medievo, que são pequenas cidades que têm como característica a existência de muros no seu entorno (2022, p. 51-52).

Evoluindo o pensamento sobre vigilância exercida nesses espaços, Bauman e Lyon irão tratar sobre a nova versão do panóptico, o ban-óptico, termo cunhado por Didier Bigo. Segundo Lyon:

(...) a variação de Didier Bigo sobre o tema pan-óptico fala de um ‘ban-óptico’ e se aplica exatamente a esses marginais do globo. Em termos simples, Bigo propõe o ‘ban-óptico’ para indicar de que modo tecnologias de elaboração de perfis são usadas para determinar quem será colocado sob vigilância específica. (...) Burocracias transacionais de vigilância e controle, tanto empresariais quanto políticas, agora trabalham a distância para monitorar e controlar, pela vigilância, os movimentos da população. Tomados em conjunto, esses discursos, essas práticas, regras e arquiteturas físicas formam um aparato completo, conectado, o que Foucault chamou de *dispositif*. O resultado não é um pan-óptico global, mas um ‘ban-óptico’ – combinando a ideia de Jean-Luc Nancy de ‘ban’, tal como desenvolvida por Giorgio Agamben, com o ‘óptico’ de Foucault. Seu *dispositif* mostra quem é bem-vindo ou não, criando categorias de pessoas excluídas não apenas de determinado Estado-nação, mas de um conjunto bastante amorfo e não unificado de potências globais” (Bauman; Lyon, 2013, p. 62-63).

Muito embora o termo cunhado por Bigo tenha como objeto o estudo das questões que envolvem a globalização e a relação entre Estados-nação e populações do globo (Bigo, 2008), o pensamento ban-óptico é de fato crucial para entendermos os métodos de vigilância contemporâneos. Como pontua Bauman, diferentemente do objetivo panóptico original, que pretendia controlar e vigiar o interior, os dispositivos ban-ópticos tem como objetivo o “manter a distância”, controlar o ingresso e separar aqueles que podem ou não ultrapassar a membrana. Ainda, segundo Bauman “o principal propósito do ban-óptico é garantir que o lixo seja separado do produto decente e identificado a fim de ser transferido para um depósito adequado. Uma vez lá, o panóptico garante que o lixo ali permaneça – de preferência até que a biodegradação complete seu curso” (2013, p. 64-67).

E o separar envolve delimitar grupos, como pontua Lyon, visto que “a função estratégica do diagrama ban-óptico é traçar o perfil de minorias ‘indesejadas’”, tendo como uma de suas estratégias o “traçar perfis (excluir certos grupos, categorias de pessoas excluídas de forma proativa em função de seu potencial comportamento futuro)” (2013, p. 63).

Além dos próprios objetivos, o ban-óptico tem seus dispositivos. Para Bauman “(...) os instrumentos de vigilância instalados na entrada de lojas ou condomínios fechados não estão equipados com um ‘braço executivo’ planejado para aniquilar os alvos identificados e selecionados. Mas seu propósito, de qualquer forma, é a inabilitação e a remoção dos alvos para ‘além dos limites’” (Bauman; Lyon, 2013, p. 89).

E, quanto aos dispositivos e a possibilidade de adquiri-los, Magatti, ao prefaciar a obra de Bauman, *Confiança e medo na cidade*, assevera que “quem possui recursos econômicos ou tem condições de deslocar-se tenta se defender criando verdadeiros enclaves, nos quais a proteção é garantida por empresas privadas de segurança, ou transferindo-se para áreas mais tranquilas e nobres” (in Bauman, 2021, p. 9). O pensamento de Magatti será corroborado por Bauman quando pontua que “a vigilância é uma das pouquíssimas indústrias em que jamais ninguém precisará ter medo de ficar sem energia e de perder o emprego” (Bauman; Lyon, 2013, p. 38-39).

Figura 8 – Entrada da Penitenciária Estadual de Canoas/RS – PECAN 1



Fonte: Imagem extraída do site Google Maps — Acesso em: 18 de dezembro de 2024.

Figura 9 – Imagem de satélite da Penitenciária Estadual de Canoas/RS



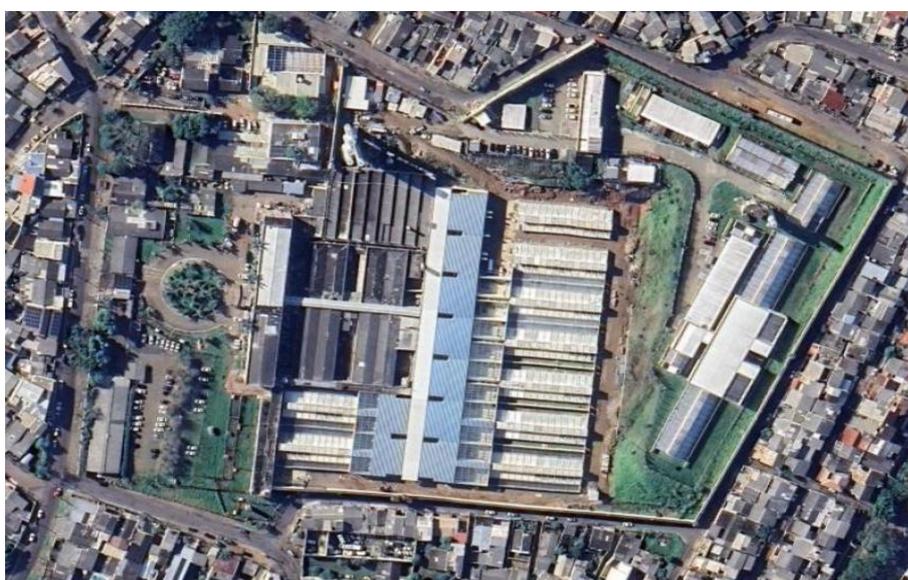
Fonte: site Google Maps (2024) - Acesso em: 18 de dezembro de 2024

Figura 10 – Entrada da Cadeia Pública de Porto Alegre/RS



Fonte: Imagem extraída do site Google Maps — Acesso em: 18 de dezembro de 2024.

Figura 11 – Imagem de satélite da Cadeia Pública de Porto Alegre/RS



Fonte: site Google Maps (2024) - Acesso em: Acesso em: 18 de dezembro de 2024

Observemos alguns condomínios que serão objeto de estudo no item 4 do presente trabalho.

Figura 12 – Portaria do Condomínio Moradas de Vivaldi – Canoas/RS



Fonte: Imagem extraída do site Google Maps –Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

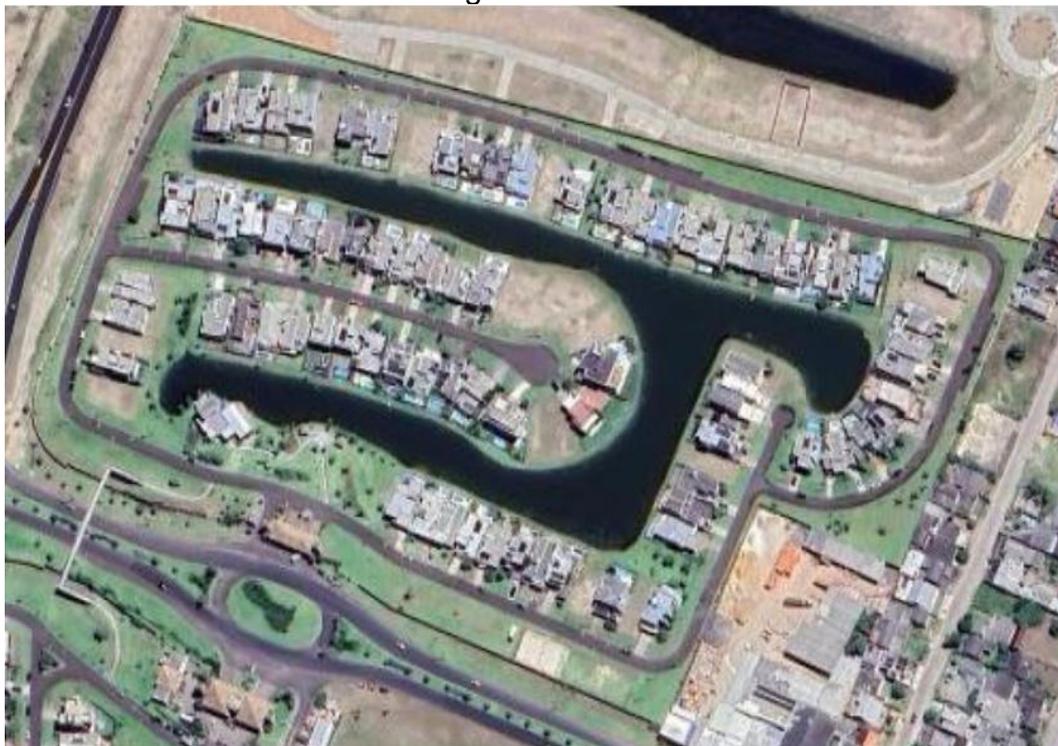
Na imagem é possível notar a existência de muros, grades, cerca elétrica, controle de entrada de pessoas e câmeras de segurança.

Figura 13 – Portaria do Condomínio horizontal de lotes Riviera – Xangri-lá/RS



Fonte: Imagem extraída do site Google Maps –Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

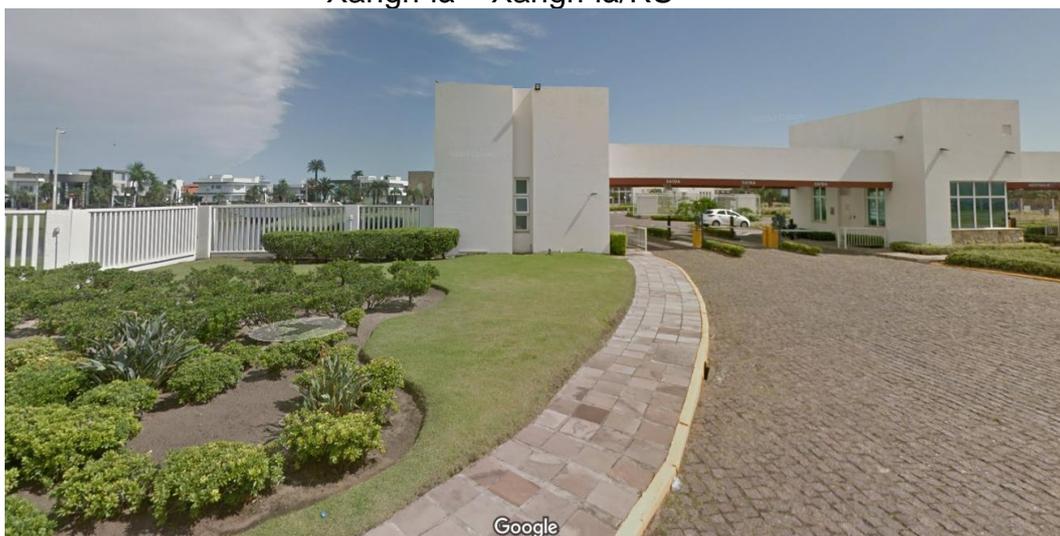
Figura 14 – Imagem de satélite do Condomínio horizontal de lotes Riviera – Xangri-lá/RS



Fonte: site Google Maps (2024) Acesso em: Acesso em: 20 de dezembro de 2024

Nas imagens é possível notar o cercamento do espaço condominial, a existência de grades, cerca elétrica, controle de entrada de pessoas e câmeras de segurança.

Figura 15 – Portaria do Condomínio horizontal de lotes Enseada Lagos de Xangri-lá – Xangri-lá/RS



Fonte: Imagem extraída do site Google Maps – Acesso em: 20 de dezembro de 2024.

Figura 16 – Imagem de satélite do Condomínio horizontal de lotes Enseada Lagos de Xangri-lá – Xangri-lá/RS



Fonte: site Google Maps (2024) - Acesso em: 20 de dezembro de 2024

Nas imagens é possível notar o muramento do entorno do empreendimento, a existência de grades duplas, cerca elétrica, controle de entrada de pessoas e câmeras de segurança.

Como se observa das imagens, a arquitetura dos condomínios reflete a busca constante por segurança. Muros, grades reforçadas, cercas elétricas e sistemas de monitoramento são elementos que não apenas protegem, mas também isolam, criando uma sensação de exclusividade e separação entre os que estão dentro e os que estão fora. Esse fenômeno evidencia uma mentalidade defensiva, onde o espaço urbano se fragmenta e se torna cada vez mais restrito. Ainda, a comparação das imagens comprova a similitude das penitenciárias gaúchas com os condomínios observados.

Um dos braços da chamada “arquitetura do medo” tem sido a utilização de técnicas construtivas hostis, aplicadas no mobiliário e construções urbanas, com o claro intuito de afastar pessoas.

A arquitetura do medo e da intimidação espalha-se pelos espaços públicos das cidades, transformando-a sem cessar - embora furtivamente - em áreas extremamente vigiadas, dia e noite. A inventividade não tem limites nesse campo. Nan Ellin menciona alguns engenhos, na maioria de origem norte-americana, mas amplamente imitados, ‘à prova de mendigos’: bancos de forma mais ou menos cilíndrica que contêm sistemas de irrigação e foram colocados nos parques de Los Angeles (Copenhague foi além, eliminando todos os bancos da estação central e obrigando os passageiros à espera de baldeação a se acomodarem no chão); ou sistemas de irrigação combinados a um ensurdecido estrondo de música eletrônica, muito úteis para afastar

desocupados e vagabundos dos arredores dos *discounts* (Bauman, 2021, p. 63-64)

Pedrotti prossegue na mesma linha, pontuando que:

A arquitetura pós-moderna se transformou em uma espécie de 'antimendigo', na medida em que cria obstáculos para evitar essas pessoas indesejadas próximas de áreas residenciais, comerciais e de lazer. Uma prática recorrente tem sido a implantação de pedras irregulares, vidros, estacas, em áreas onde moradores de rua geralmente buscam abrigo, como embaixo de viadutos, marquises, recuos prediais. Obstáculos são colocados nos bancos públicos para evitar a presença de skatistas, superfícies inclinadas para impedir que pessoas possam sentar-se para descansar. Também, barreiras pontiagudas nas fachadas, holofotes voltados para tirar o sono de mendigo e até mesmo sistema hidráulico que esguicha água sobre a calçada. Todas essas medidas urbanas cruéis concretizam a tentativa de desviar pessoas supérfluas, mas também dificultam a vida de toda a população e torna a cidade inabitável (2022, p. 52)

Esta forma de construir a cidade consiste na instalação de elementos urbanos que restringem o acesso a determinados espaços, promovendo a exclusão social sob o pretexto de organização e segurança. Essa prática, que se disseminou globalmente, dificulta a permanência e o trânsito de pessoas em situação de vulnerabilidade, além de criar uma sensação de insegurança nos espaços que estão instalados.

No presente trabalho adotaremos a expressão técnicas construtivas hostis ao invés de "arquitetura hostil". Tal opção se dá em razão deste nome não ter sido legalmente definido pela Lei Federal nº 14.489, de 21 de dezembro de 2022. Em sua fase legislativa, a referida norma adotava a expressão "arquitetura hostil", contudo, foi substituída no próprio projeto de lei nº 488/2021, em razão de manifestações como a da presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB, que assim consignou:

O que o PL 488 acertadamente quer impedir não é arquitetura. Equipar espaços para que não sejam usados, armá-los como para a guerra, expulsando as pessoas que ali podem encontrar abrigo e descanso, não é arquitetura, é violência. São decisões políticas e econômicas autoritárias e excludentes.

A arquitetura trata da vida, do corpo e da alma, e de nosso lugar no mundo. É preciso restaurar no imaginário de todos nós essa capacidade da arquitetura de projetar e executar espaços acolhedores, generosos, democráticos, que nos mostrem a beleza, nos humanizem, para que ela de fato, feita por muitas mãos, pensada por muitas cabeças, reinvente nosso lugar na cidade. Um lugar de todos.

(...)

Reafirmamos nosso apoio ao PL, e ficamos à disposição do relator para pensarmos juntos o termo mais adequado para designar esse absurdo que queremos combater, os elementos e as técnicas construtivas agressivas, hostis e excludentes. (IAB, 2021)

Em face da crescente utilização de elementos e artefatos construtivos hostis, surgiu a iniciativa de legislar sobre o tema. A denominada Lei Padre Júlio Lancellotti

é, numericamente e tecnicamente falando, a Lei nº 14.489, de 21 de dezembro de 2022, que “altera a Lei nº 10.257, de 10 julho de 2011 (Estatuto da Cidade) para vedar o emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público” (Brasil, 2022).

Tal legislação altera o Estatuto da Cidade, que tem como objetivo regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição da República, ante a premissa constitucional de que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (Brasil, 1988).

Ao incluir o inciso XX no artigo 2º do diploma legal, onde estão contempladas as diretrizes gerais para a execução da política urbana, a União legisla em sua competência constitucional de prever normas gerais de Direito Urbanístico. O projeto de lei nasceu no Senado Federal, através de iniciativa do Senador Fabiano Contarato (REDE/ES), recebeu o nº 488/2021, e trazia a seguinte justificativa para a sua propositura:

A chamada ‘arquitetura hostil’ está cada vez mais presente nas cidades brasileiras e do mundo. Também denominada de ‘arquitetura defensiva’ ou ‘desenho desconfortável’ (‘unpleasant design’), essa técnica é caracterizada pela instalação de equipamentos urbanos e realização de obras que visam afastar pessoas indesejadas, principalmente as que estão em situação de rua.

(...)

Não é difícil concluir que tais instalações são medidas simplistas e cruéis, uma vez que a raiz do problema está na pobreza, na marginalização e na falta de moradia digna. Tirar pessoas vulneráveis do alcance da vista não resolve tais problemas. Pelo contrário, aprofunda ainda mais a desigualdade urbana.

Na primeira semana de fevereiro, uma obra típica da arquitetura hostil, localizada no Viaduto Dom Luciano Mendes de Almeida, Zona Leste da capital paulista, foi objeto de grande repercussão na mídia. Com efeito, a Prefeitura da Cidade de São Paulo, a fim de afastar as pessoas em situação de rua que ali se abrigavam, chumbou pedaços de paralelepípedos no chão do viaduto.

O caso ficou conhecido em razão do protesto simbólico feito pelo Padre Júlio Lancellotti, conhecido no Brasil e no mundo por suas ações de acolhimento às pessoas em situação de rua. O religioso, munido de uma marreta, removeu algumas pedras e essa manifestação viralizou na internet, ganhando apoiadores de todas as regiões do país.

(...)

Embora os paralelepípedos tenham sido retirados, fato é que não se trata de caso isolado e de fenômeno recente. Há anos muitas cidades brasileiras têm não apenas tolerado, mas incentivado a arquitetura defensiva, principalmente em razão da especulação imobiliária de determinadas regiões. A ideia que está por trás dessa “lógica” neoliberal é a de que a remoção do público indesejado em determinada localidade resulta na valorização de seu entorno e, conseqüentemente, no aumento do valor de mercado dos

empreendimentos que ali se localizam, gerando mais lucro a seus investidores.

(...)

Ressalta-se que não estamos advogando pela fixação das pessoas em situação de rua nesses espaços, pois acreditamos que a solução está na criação de políticas de habitação, responsabilidade de todos os entes federativos, nos termos do art. 23, IX, da Constituição Federal. Afinal, o próprio nome “em situação de rua”, que substituiu acertadamente a expressão “morador de rua”, traz a ideia de temporalidade.

O que defendemos é que a expulsão, através da chamada arquitetura hostil, não soluciona qualquer problema; pelo contrário, agrava a desigualdade social.

Por todos os motivos expostos, apresentamos este projeto de lei que altera o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), a fim de proibir a arquitetura hostil nas cidades brasileiras (Brasil, 2021a)

A justificativa, por si só, já é uma aula sobre o contexto histórico e social que foi mola propulsora para criação da referida legislação. Aliás, é de suma importância o alerta trazido ao final da justificativa, pois trata sobre a necessidade de que outras políticas públicas sejam adotadas para minimizar a desigualdade, não sendo o “esconder” ou “maquiar” os problemas a forma de solucioná-los.

Registra-se que, embora de justificativa clarividente, o projeto de lei recebeu emendas que destoavam de sua finalidade, a exemplo da tentativa de proposta que proibia obras de arte que atentassem à moral e os bons costumes em locais de uso público, pois a “presença de murais ou esculturas com conotação erótica, (...) não se compatibilizam com o perfil religioso de parte significativa da população brasileira”. A referida emenda foi retirada pela autora, Senadora Rose de Freitas (MDB/ES). (Brasil, 2021b).

Aprovado no Senado, o projeto foi encaminhado para a Câmara dos Deputados. Nesta casa foi aprovado, sendo remetido para o Presidente da República, oportunidade em que foi vetado integralmente, nos seguintes termos:

A proposição legislativa altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, cuja implementação vedaria o emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público e seria denominada Lei Padre Júlio Lancelotti.

Entretanto, em que pese a boa intenção do legislador, a proposição legislativa contraria o interesse público, tendo em vista que poderia interferir na função de planejamento e de governança locais da política urbana ao definir as características e as condições a serem observadas para a instalação física de equipamentos e de mobiliários urbanos.

Além disso, o emprego da expressão 'técnicas construtivas hostis' poderia gerar insegurança jurídica, por se tratar de conceito ainda em construção, ou seja, terminologia que ainda está em processo de consolidação para inserção no ordenamento jurídico, de modo a se observar o disposto na alínea 'd' do inciso II do art. 11 da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998 (Brasil, 2022)

O Congresso Nacional rejeitou o veto da presidência da República, sendo o projeto promulgado e convertido na Lei nº 14.489, de 21 de dezembro de 2022, sendo publicada no Diário Oficial da União. Assim, o Estatuto da Cidade passou a ter seguinte redação em seu artigo 2º:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. (Brasil, 2001)

O artigo 2º do Estatuto da Cidade traz “as diretrizes que devem ser seguidas pelo Município ao elaborar sua política urbana, todas elas voltadas para garantir cidades justas, em que todos, pobres e ricos, desfrutem dos benefícios da urbanização” (Barros, *et al*, 2010, p. 93).

As diretrizes gerais estabelecidas no Estatuto da Cidade buscam orientar a ação de todos os agentes responsáveis pelo desenvolvimento na esfera local. Indica que as cidades devem ser tratadas como um todo, rompendo a visão parcelar e setorial do planejamento urbano até agora praticado. Além disso, evidencia que o planejamento deve ser entendido como processo construído a partir da participação permanente dos diferentes grupos sociais para sustentar e se adequar às demandas locais e às ações públicas correspondentes. (Oliveira, 2001, p. 14)

O que Oliveira traz é a importância do Estatuto da Cidade para criação de diretrizes fundamentais para o planejamento urbano, orientando a atuação de diferentes agentes na organização dos espaços da cidade. Sua abordagem busca romper com a visão fragmentada e setorial da urbanização, promovendo um planejamento integrado que considera a cidade como um todo. Além disso, o Estatuto enfatiza a importância da participação social contínua, garantindo que as políticas urbanas sejam formuladas de maneira democrática e ajustadas às necessidades locais. Dessa forma, a legislação contribui para o desenvolvimento sustentável das cidades, assegurando que o planejamento urbano atenda aos interesses coletivos e fomente a inclusão social.

Assim, no planejamento da cidade deverá haver o zelo para que o espaço público disponha de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade. Com a entrada em vigor da Lei Padre Júlio Lancelotti, além dos espaços públicos, a própria

divisão com o espaço privado não deve afastar pessoas, em especial, aquelas que estão em situação de rua, idosas, jovens e outros segmentos da população.

E para que se alcance esse objeto pretendido, a legislação visa a proibição de que o mobiliário urbano e as interfaces que separam os imóveis privados do espaço público se utilizem de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis, ou seja, que promovam o afastamento de toda e qualquer pessoa daquele local, não permitindo que ali se encostem, durmam ou se apoiem. Importa ressaltar talvez o principal ponto para o presente estudo em relação à Lei Padre Júlio Lancelotti. A referida legislação proíbe que os particulares, em seus próprios imóveis, apliquem técnicas construtivas hostis que prejudiquem outras pessoas, o que acaba por ser uma limitação ao direito de propriedade, que adiante será analisado.

Prosseguindo, não existe uma definição precisa daquilo que pode ser considerado como elementos construtivos hostis, inclusive pelo fato de que estamos diante de uma produção/criação constante. Todos os dias são apresentadas novas invenções, cada vez mais, com aparência de modernas, mas que escondem seu real significado no seu efetivo uso.

Trata-se de uma arquitetura extremamente hostil e desumanizada, constituída de elementos/artefatos implantados ou construídos para o fechamento de vãos/espacos das cidades e dos edifícios. Subtração ao direito coletivo à cidade, essa prática, que se proliferou no mundo nos últimos anos, é um contundente exemplo das intervenções da limpeza urbana nas grandes e médias cidades globais: os bancos antimendigos, os espetos e gradis sobre muretas e soleiras, o paisagismo espinhoso, os pedregulhos nos preenchimentos de vãos urbanos, entre outros (...) (Ferraz *et al*, 2015, 113-114)

Essas técnicas construtivas hostis podem ser compreendidas como um conjunto de estratégias projetadas para restringir ou inviabilizar a permanência de determinadas pessoas nos espaços urbanos. Essa abordagem se manifesta na instalação de barreiras físicas e elementos construtivos que dificultam o uso confortável e acessível dos espaços públicos. Essas práticas não apenas intensificam a segregação social, mas também comprometem o direito à cidade, tornando os espaços públicos cada vez menos inclusivos. Ao transformar ruas e praças em territórios de exclusão, restam reforçadas as desigualdades estruturais e a perpetuação da marginalização de grupos já vulneráveis.

Por fim, na ânsia de manter afastada a ameaça e de não ser visto como uma ameaça, os particulares têm investido em uma “densa rede de medidas de vigilância,

seleção, segregação e exclusão”, é preciso identificar o inimigo para não ser visto com um (Bauman, 2013, p. 98).

Castel em sua obra irá questionar o que significa estar protegido nessas condições? Para ele não significa ter a certeza de que todos os riscos da vida podem ser plenamente controlados, mas implica viver cercado por sistemas de segurança que, apesar de oferecerem proteção, são estruturas complexas e frágeis. Esses sistemas carregam o risco inerente de falhar e de não corresponder às expectativas geradas. Dessa forma, a própria busca por segurança acaba contribuindo para a sensação de insegurança. (2022, p. 13-14).

Bauman destaca de forma semelhante, pois, embora a sociedade contemporânea esteja repleta de dispositivos de segurança como nunca antes, a sensação de insegurança nunca foi tão presente no cotidiano. Mesmo com níveis de proteção sem precedentes, o medo e a incerteza continuam a marcar a experiência diária das pessoas (2013, p. 100).

Todos os equipamentos citados, bem como o próprio controle de segurança de quem entra e sai dos condomínios serão fundamentais para criação da clausura operacional do sistema. Contudo, ainda deverão ser elaboradas as regras, a fim de regulamentar quem pode ultrapassar a fronteira e se manter em seu interior.

3.2 A normatização intramuros

Quando buscamos a definição de condomínio, o dicionário nos remete ao “domínio que pertence a duas ou mais pessoas juntamente; compropriedade, copropriedade” ou “coisa indivisa (prédio), cuja propriedade pertence a duas ou mais pessoas” (Condomínio, 2024). Logo, estamos a tratar de algo em comum, uma coisa que pertence a mais de uma pessoa.

No presente estudo nos debruçamos nos chamados condomínios edilícios, tratados por alguns doutrinadores como “propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio sui generis, condomínio por andares” (Venosa, 2024, p. 295)²². Existe uma complexidade em tal instituto, visto que há uma propriedade

²² Os condomínios de lotes, amplamente citados no presente estudo, são considerados espécie de condomínio edilícios. A diferença entre ambos é que no primeiro é possível a comercialização apenas do terreno, sem a construção, enquanto no segundo é comercializada parte da edificação. Neste sentido é a manifestação de Pinto: “Sob a perspectiva do direito civil, o condomínio de lotes nada

privada em relação às unidades autônomas (lotes, apartamentos, salas) e uma compropriedade das áreas comuns (ruas, corredores, salões, *playgrounds*, entre outros). Portanto, se faz necessário o estabelecimento de regras internas para que haja a boa convivência dos condôminos.

O condomínio edilício é uma espécie do condomínio geral e se aplica somente aos bens imóveis, residenciais ou comerciais. Enquanto no condomínio geral existem dois ou mais coproprietários de um mesmo bem, móvel ou imóvel, no condomínio edilício, os imóveis possuem partes comuns e partes exclusivas. Por exemplo, em um condomínio de apartamento ou casas cada unidade possui propriedade exclusiva, e as demais áreas são de uso comum de todos os condôminos. (Pedrotti, 2022, p. 88-89)

Como já anteriormente formulado, os condomínios se assemelham às cidades, pois possuem um território físico, limites geográficos, população, um gestor e normativas locais. O Ministro Luis Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Recurso Especial nº1.819.075-RS, trouxe considerações relevantes sobre o regramento interno dos condomínios. Segundo o Ministro, ao citar Carlos Alberto Maluf, quando alguém opta por viver em um condomínio edilício, está ciente da limitação de seu direito de propriedade e da necessidade de obediência das regras internas destes empreendimentos, o que é essencial para o bom convívio de todos. O voto ainda prossegue tratando sobre o “microssistema condominial”, onde são definidas as regras internas, que têm por objetivo tanto “definir as normas de regência para a organização e a administração do condomínio quanto nortear os condôminos em seus direitos e deveres”, sendo atos de autonomia da vontade dos condôminos (Brasil, 2021c)

No caso dos condomínios, as regras internas serão definidas em documentos estabelecidos pelo Código Civil brasileiro, a citar:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

mais é que um condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas” (2017, p. 4).

- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

§ 1º - A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º - São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas. (Brasil, 2002)

Redação semelhante é trazida pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata sobre os condomínios em edificações.

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. (Brasil, 1964)

Como se observa, existem dois instrumentos que determinarão as regras internas do território condominial. A primeira delas é a convenção de condomínio, que é documento fundamental para estabelecer os direitos e deveres dos condôminos, funcionando como uma espécie de “Constituição” do condomínio. Ela tem força normativa e rege a convivência dentro do seu território, abrangendo tanto

proprietários, inquilinos e terceiros, como os visitantes e os prestadores de serviço. Criada com base na lei e na vontade dos condôminos, a convenção tem efeito vinculante para todos que frequentam o espaço e obriga mesmo aqueles que não participaram de sua aprovação, garantindo a harmonia e a ordem no ambiente condominial. Segundo a doutrina especializada:

A convenção é um instrumento que exterioriza os direitos e as obrigações fundamentais dos condôminos. É através da convenção que o condômino se vale para invocar seus direitos em juízo e fora dele.

A convenção tem sua origem na determinação da lei (art. 9º) e na vontade dos condôminos (§ 3º do art. 9º). Também chamada estatuto ou pacto constitutivo. É preponderantemente institucional e normativa. É norma básica destinada a reger os direitos e deveres dos ocupantes (condôminos e locatários) de unidades. A convenção funciona como norma interna do condomínio.

De certo, como norma interna, tem finalidade específica: regulamentar as relações de convivência entre os condôminos. Além de assegurar os direitos de cada um deles, exige de todos o cumprimento dos deveres. Seu poder vinculante atinge a todos, condôminos e pessoas estranhas que ingressarem no universo do condomínio. E o caso de terceiros, prestadores de serviços ou fornecedores de bens. Ao limite de sua esfera de ação nem mesmo visitante escapa. Não ficará indiferente as normas internas do prédio nenhuma pessoa. Ao estranho será vedado ingresso às dependências, a menos que se identifique antes e obtenha autorização de algum morador.

A convenção de condomínio assemelha-se a um contrato. Como este, ela resulta do acordo de vontades de todos os proprietários das unidades autônomas, mesmo os que não tenham participado de sua aprovação.

No âmbito do condomínio, não apenas os condôminos estarão submetidos ao império da convenção. Também os inquilinos se sujeitam, embora não tenham legitimidade para alterar seus dispositivos nem sejam obrigados a concorrer nas despesas extraordinárias do edifício. (Souza, 1999, p. 45)

Já o regimento interno, instrumento também previsto nas legislações citadas, é um conjunto de regras que complementa a convenção condominial, regulando especificamente o uso das áreas comuns e a convivência entre os moradores. Esse documento detalha os direitos e deveres dos condôminos, estabelecendo normas de comportamento e funcionamento do condomínio. Além disso, prevê penalidades e multas para aqueles que descumprirem suas diretrizes, contribuindo para evitar conflitos e garantir uma convivência harmoniosa entre os moradores (Souza, 1999, p. 55).

Nas palavras de Venosa:

O regimento está para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo conflito, deve prevalecer a convenção". Trata-se, pois, de instrumento complementar, uma terceira fase do condomínio, sucessivo à instituição e convenção. Ao regulamento é conveniente que se requeiram normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício. (Venosa, 2024, p. 303)

Como se verifica, tanto a convenção do condomínio quanto o regimento interno devem trazer os direitos e deveres dos condôminos, o que tem por objetivo a boa convivência daqueles que estão a conviver em seu interior. O Código Civil brasileiro delimitou parte desses direitos e deveres. Dentro do objeto de estudo aqui proposto se faz importante a citação do artigo 1.136, inciso IV, que trata sobre os deveres dos condôminos. Segundo o referido artigo, é dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes” (Brasil, 2002).

O referido inciso importa ante a existência de duas determinações, a primeira quanto a segurança dos demais condôminos e a segunda quando a necessidade de respeito aos bons costumes. A segurança, como já vimos, é um dos grandes objetivos da vida em condomínio. No caso do inciso, podemos interpretar a palavra de forma ampla, não apenas com relação a segurança contra criminalidade, mas a própria segurança das pessoas e equipamentos que se encontrem naquele território. Já no que se refere aos bons costumes, temos uma expressão não conceituada pela legislação o que obriga interpretações subjetivas. Quando estamos a falar da busca pela homogeneização do grupo que vive no interior dos condomínios, o conceito de bons costumes pode variar demasiadamente, possibilitando que pessoas/grupos que não se enquadrem no considerado ideal da maioria dos condôminos seja compelido a fazer/não fazer algo ou ser sancionado por ser diferente.

Bauman, ao citar as conclusões dos estudos do sociólogo Richard Sennett quanto à autosegregação humana nas comunidades muradas, que estaria ligada a uma necessidade de viver entre iguais, pois há um afeto de ver o estranho de forma íntima. Ocorre que, o aumento na criação dos muros é proporcional à incapacidade de viver com os estranhos e, portanto, maior é o medo que se tem daqueles que são considerados diferentes (2021, p. 85).

Costa e Amari fazem uma análise de como a cláusula geral de bons costumes do Direito Civil pode ser lida a partir de uma visão foucaultiana. Segundo os autores, os bons costumes “representa(m) uma tentativa de controle social por parte do Direito, que classifica condutas como adequadas (que seriam os ‘bons’ costumes), segundo a norma, e as que fogem da norma, marcado especialmente por uma moral conservadora” (2023, p. 304). Assim, essa liberdade de criação de regras internas,

baseada na defesa dos bons costumes, pode criar normativas que visam disciplinar os condôminos e punir aqueles que a infringem.

A questão posta acima pode gerar o chamado condômino antissocial, legalmente previsto no artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil brasileiro²³. Segundo Scavone Junior:

Discute-se muito qual seria a configuração do comportamento antissocial gerador de incompatibilidade de convivência.

As opiniões são diversas e as soluções também. Assim sendo, entendemos que cada caso concreto determinará a adequação aos critérios legais.

Podemos, todavia, tentar exemplificar: imaginemos um edifício residencial e familiar que passe a ser frequentado por rapazes, inclusive nas áreas comuns, em razão de moradora que se preste à prostituição. Se essas pessoas passam a utilizar a piscina praticando atos libidinosos e a situação perdurar a par das multas aplicadas pelo síndico, a sanção multiplicada por dez poderá ser deliberada e votada em assembleia na medida do reiterado comportamento antissocial.

O mesmo se aplica se o condômino, reiteradamente, passar a promover festas com barulho excessivo, atrapalhando a saúde e o sossego dos demais moradores. (2014, p. 770)

O autor, embora busque exemplificar a figura do condômino antissocial, quando trata da punição entende que “ainda que se configure o comportamento antissocial, não é possível privar esses condôminos do uso ou restringir o seu direito de propriedade” (Scavone Junior, 2014, p. 770).

De forma diversa é o pensamento de Venosa que assevera que:

Como se percebe, o legislador chegou muito próximo, mas não ousou admitir expressamente a possibilidade de estabelecer que o condômino ou assemelhado seja impedido de utilizar a unidade. Não temos dúvida, porém, tendo em vista o sentido social do direito de propriedade que ora se decante, que essa solução pode e deve ser tomada em casos extremos. É de se perguntar se deve o condomínio, seus moradores e ocupantes, suportar a presença de um baderneiro ou de um traficante de drogas. Ademais, nem sempre a multa será a punição mais eficiente ao condômino desajustado, mormente se ele é contumaz inadimplente ou, no outro extremo, se o pagamento de multa, em qualquer valor, nada representa para o sacripanta, nem como punição nem como dissuasão, e muito menos como efeito pedagógico. (2024, p. 312)

²³ “Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia” (Brasil, 2002).

A doutrina de Venosa tem sido compartilhada por aplicadores do Direito, ou seja, possibilitando que o condômino antissocial seja expulso do condomínio, o que, inclusive, foi objeto da redação no enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF), que assim dispõe:

(...) verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, CF/1988 e 1.228, §1º, CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal. (CJF, 2012, p. 80)

Quanto à aplicabilidade jurídica de tal entendimento, cita-se recente decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL. AUSÊNCIA DE LEI ESPECÍFICA. LACUNA PREENCHIDA COM BASE EM INTERPRETAÇÃO AXIOLÓGICA E SISTEMÁTICA. PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. I. CONQUANTO A LACUNA NORMATIVA A RESPEITO DA MATÉRIA, A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL ENCONTRA EMBASAMENTO A PARTIR DA PONDERAÇÃO ENTRE O DIREITO DE VIZINHANÇA E O DA PROPRIEDADE, TENDO POR NORTE A SUA FUNÇÃO SOCIAL E O SUPERPRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. II. O DIREITO À PROPRIEDADE NÃO É ABSOLUTO E INTANGÍVEL. POR MAIS QUE O PROPRIETÁRIO TENHA A FACULDADE DE USAR, GOZAR E DISPOR DA COISA, NÃO PODE DESCURAR DO ASPECTO COLETIVO. É DEVER DO CONDÔMINO SE PORTAR DENTRO DO CONDOMÍNIO DE ACORDO COM A MORALIDADE E COM RESPEITO E DECÊNCIA. III. A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO SURGE QUANDO MEDIDAS PREVIAMENTE TOMADAS - COMO, POR EXEMPLO, A MULTA DO ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC - FOREM INEFICAZES PARA CESSAR A REITERAÇÃO DO COMPORTAMENTO, DEVENDO SER SEMPRE PRECEDIDA DE ASSEMBLEIA, COM OPORTUNIDADE PARA O EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA. IV. HIPÓTESE EM QUE, NÃO OBSTANTE AS VÁRIAS ADVERTÊNCIAS E NOTIFICAÇÕES ENVIADAS AO CONDÔMINO, SEU COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL NÃO FOI DESCONTINUADO. AO REVÉS, AS NOTIFICAÇÕES SERVIRAM COMO REFORÇO PARA NOVAS AMEAÇAS E XINGAMENTOS, PROVOCANDO MEDO E

CONSTRANGIMENTO NOS DEMAIS MORADORES, INEXISTINDO ALTERNATIVA SENÃO A RESTRIÇÃO AO USO DA PROPRIEDADE, MOSTRANDO-SE ACERTADA A DECISÃO TOMADA PELOS CONDÔMINOS EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 50138046020208210010, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 28-08-2024) (Rio Grande do Sul, 2024)

No caso acima, em que o Tribunal entendeu possível a expulsão do condômino antissocial, que representa uma restrição ao uso da propriedade, foram relatadas inúmeras condutas tidas como abusivas, a citar:

Como conduta abusiva, o condomínio descreve: (1) o fornecimento da senha de segurança e do controle da garagem para terceiros, (2) a realização de festas com música alta, após o horário de silêncio, (3) a ligação de luz clandestina à sua unidade habitacional, desviada da rede do elevador, (4) o consumo reiterado de bebidas alcoólicas nas áreas comuns do condomínio, inclusive em assembleia geral, (5) o rompimento de lacre de extintor de incêndio, com o posterior despejo do conteúdo na garagem, atingindo veículos dos vizinhos, (6) passeios com seu cachorro na garagem, sem guia e sem o recolhimento dos dejetos expelidos pelo animal, nas áreas comuns e nos boxes privativos, (7) aceleração dos seus automóveis de madrugada, (8) exposição parcial de partes íntimas e expulsão de urina na garagem, (9) ostentação de pistola calibre 380 na garagem, inclusive para fins de intimidação de Gertrude, esposa do síndico, e outro morador, (...), quando estes ingressaram no local, (10) proferimento de ameaças de morte ao zelador, após estacionar um de seus carros em frente à sua unidade, (11) colocação de recado no quadro de avisos do condomínio, contendo os seguintes dizeres: "INVEJA E RECALQUE FAZ MUITO MAL À SAÚDE. PROCURE URGENTE UM MÉDICO SE NÃO TIVER DINHEIRO EU PAGO" e (12) circulação, em meio à pandemia causada pelo vírus Covid-19, sem o uso de máscara protetora e sem a higienização das mãos. (Rio Grande do Sul, 2024)

Em contraponto aos casos citados acima, Caldeira assevera de forma crítica a relação dos próprios condôminos com as regras criadas por eles ou legalmente impostas, a partir de seu estudo em condomínios paulistanos. Segundo ela:

Dentro dos condomínios, o desrespeito à lei é quase uma regra. As pessoas sentem-se mais livres para desobedecer à lei porque estão em espaços privados dos quais a polícia é mantida distante, e porque encaram as ruas dos complexos como extensões de seus quintais. Na verdade, quando as pessoas têm noções frágeis de interesse público, responsabilidade pública e respeito pelos direitos de outras pessoas, é improvável que venham a adquirir essas noções dentro dos condomínios. Pelo contrário, a vida dentro dos universos privados só contribui para enfraquecer ainda mais suas noções de responsabilidade pública. (2011, p. 279).

Há uma “permissividade” em relação aos desvios internos, pois “os moradores preferem manter a polícia do lado de fora dos seus muros; assim os encarregados de

manter a ordem interna são os empregados dos condomínios e guardas privados” (Caldeira, 2011, p. 279). A autora traz relatos sobre os desvios cometidos por adolescentes no interior dos condomínios e que acabam sendo ignorados, o que demonstra haver uma seletividade, inclusive, naquilo ou em quem que pode ser considerado antissocial.

Sposito e Góes em seu amplo estudo sobre os condomínios em cidades do Estado de São Paulo trazem o descontentamento dos condôminos com o desrespeito de regras pelos seus pares. Entre os relatos trazidos em entrevistas estão relacionados o descumprimento de normas construtivas, de limites de velocidade nas vias internas, animais soltos e menores dirigindo veículos automotores, o que gera inconformismo com os próprios vizinhos e o afastamento entre os moradores. (2013, p. 244-247)

Entre os *próximos* predomina, por um lado, a valorização de um conjunto mais amplo e rigoroso de regras do que o previsto pela legislação, por outro, a constatação de que seu cumprimento não ocorre como esperado, o que desencadeia tanto desapontamento, sobretudo em função de expectativas relacionadas a uma suposta homogeneidade econômica, social e cultural, quanto conflitos, igualmente decepcionantes e por vezes percebidos como mais frequentes que aqueles próprios da cidade aberta. (Sposito; Góes, 2013, p. 244)

Logo, sendo as regras criadas para se buscar uma homogeneidade, quanto maior for seu descumprimento, maior será a frustração. Bauman, quando trata sobre os “remédios” utilizados para diminuir os efeitos da mixofobia, fala que o “remédio é por si mesmo patogênico e torna mais profundo o tormento, de modo que – para mantê-lo sob controle – é preciso aumentar continuamente as doses” (Bauman, 2021, p. 50). E, dentro do contexto aqui estudado, o aumento do controle e normatização poderá se refletir em regras intramuros que proíbam ou dificultem que determinadas pessoas cruzem a fronteira ou permaneçam em seu interior.

Lyon argumenta que, de maneira crescente, os corpos humanos estão sendo transformados em meros conjuntos de dados, um fenômeno que ele descreve, ainda que com certa relutância quanto à estética do termo, como a “informatização” dos corpos. Esse processo ocorre especialmente em contextos de vigilância, nos quais indivíduos são reduzidos a informações para diversos fins. Um dos exemplos mais evidentes dessa prática é o uso da biometria em postos de fronteira, onde a coleta e análise de dados físicos servem para confirmar a identidade de uma pessoa e, a partir disso, determinar se ela pode ou não cruzar determinada divisa territorial. Esse

fenômeno, no entanto, não se limita a esse caso específico; ele reflete uma tendência mais ampla da sociedade contemporânea, que, conforme ressalta Bauman, se caracteriza por uma incessante necessidade de diferenciação, categorização e arquivamento de informações. A modernidade, segundo essa perspectiva, é marcada por um desejo quase compulsivo de classificar os indivíduos, tornando-os legíveis dentro de sistemas administrativos e de controle, nos quais será possível fazer sua seleção para serem incluídos ou excluídos. (Bauman; Lyon, 2013, p.124-125).

Embora fazendo uma análise quanto ao Direito Penal, o pensamento de Da Costa se enquadra no presente caso, pois, segundo a autora, “a análise do medo e do risco ‘cidadão’ favorece a compreensão dos porquês normativos, ou, pelo menos, das motivações das ações legislativas penais” (2011, p. 238). Quanto mais medo e insegurança sente, mais o ser humano busca a normatização e a repressão para minimizar o risco de se tornar uma vítima. Tal pensamento é compartilhado por Castel, quando afirma que “a repressão dos delitos, a punição dos culpados e a busca por uma ‘tolerância zero’, ainda que ao custo do aumento do número de juízes e policiais, são certamente atalhos simplificadores diante da complexidade do conjunto de problemas que a insegurança apresenta”²⁴ (tradução própria) (2022, p. 72).

Venosa traz em sua obra o questionamento sobre a possibilidade de determinadas pessoas, inclusive, serem autorizadas ou não a residirem nos condomínios.

(...) a questão que a atualidade deve também equacionar é a proibição ou restrição de uso do direito da propriedade condominial a determinadas pessoas, em razão de seu estado pessoal. Pode, por exemplo, a convenção estabelecer que o condômino (ou locatário, comodatário, ocupante a qualquer título, enfim) condenado por certas modalidades de crime fica proibido de residir ou ingressar no edifício? Não ousamos por ora dar uma resposta peremptória, mas francamente nos inclinamos pela afirmativa, devendo, de *lege ferenda*, ser regulamentada a matéria. O Código deste século, ao estabelecer um sistema punitivo, como vimos, chega muito perto dessa conclusão, a qual, segundo sustentamos, pode ser tomada em casos extremos. Ninguém pode ser obrigado a habitar ou exercer sua atividade diária ao lado de um facinora, em torno de quem certamente não gravitarão pessoas de escol. Como na hipótese exposta a seguir, o âmbito jurídico é o do abuso de direito na esfera da propriedade. No caso, não se esqueça, trata-se de propriedade de uso coletivo, com unidades autônomas, mas interligadas por inúmeros pontos em comunhão (2024, p. 312).

²⁴ Texto original: “la represión de los delitos, el castigo de los culpables, la prosecución de una ‘tolerancia cero’, a riesgo de aumentar el número de los jueces y de los policías, son ciertamente cortocircuitos simplificadores frente a la complejidad del conjunto de los problemas que plantea la inseguridad”.

Logo, há um campo fértil para que determinadas pessoas sejam proibidas de atravessar algumas fronteiras. Durante a pesquisa verificou-se, inclusive, a existência de doutrina especializada no tema que indica a verificação de antecedentes dos funcionários de condomínios. Na obra *Revolucionando o Condomínio*, quando a autora trata sobre a segurança dos enclaves fortificados, especificamente no que se relaciona aos assaltos, ela pontua que todo o cuidado é pouco para “impedir que marginais entrem no condomínio”. Segundo Schwartz, “além da instalação de grades de segurança, portões com dispositivos eletrônicos, alarmes, comandos a distância para garantes e vigias permanentes, outras precauções podem ser adotadas pelo condomínio”. Cita-se umas das medidas sugeridas pela autora: “o síndico deve buscar informações sobre pretendentes a uma vaga de funcionário do condomínio, utilizando-se até de empresas especializadas para conhecer um pouco mais o perfil do candidato. Hoje é proibido exigir que o aspirante traga Atestado de Antecedentes Criminais” (2024, p. 50).

Embora a autora fale na página 50 sobre a impossibilidade de exigir atestado de antecedentes criminais, posteriormente sugere que o síndico, em posse do nome e do RG do candidato, procure uma delegacia de polícia a fim de verificar os antecedentes criminais deste terceiro.

Cuidados na admissão

Devido ao alto índice de criminalidade, principalmente nos grandes centros urbanos, é interessante que o síndico, antes de admitir um funcionário, anote seu nome completo e o número de seu RG e, em posse dessas informações, vá a uma delegacia verificar os antecedentes criminais do candidato, minimizando assim a possível infiltração no condomínio de um elemento perigoso. Além dessas, recomenda-se que outras informações sejam obtidas, por meio de empresas especializadas, inclusive checando a veracidade do local indicado como endereço da residência. (Schwartz, 2024, p. 58)

Como se observa a citação acima não é indicada para nenhuma contratação da área de segurança, como vigias, por exemplo. A indicação se dá de forma ampla, para todo e qualquer funcionário.

As regras que regem a entrada e a permanência para moradores e terceiros devem estar expressas na convenção ou regimento interno do condomínio, instrumentos aptos a regulamentar tais questões. A título de apontamento, que melhor será tratado nas considerações finais do trabalho, tanto convenção de condomínio, quanto regimento interno não exigem a aprovação da totalidade de moradores ou unidades autônomas. O Código Civil brasileiro, em seu artigo 1.333, prevê que a

convenção será aprovada por dois terços das frações ideais do condomínio²⁵, logo, quem tem mais propriedade sobre o imóvel, tem mais poder de decisão sobre as regras condominiais.

Assim, unindo arquitetura e normatização será possível que haja o controle da clausura operacional, fazendo com que o sistema interno do condomínio funcione de forma efetiva, cabendo a execução das normas ao síndico²⁶ e a segurança privada, contratada para guarnecer o empreendimento.

²⁵ Conforme Schwartz o conceito e o cálculo da fração ideal: “Fração ideal – É a parte que não é possível dividir das áreas comuns e de terreno, proporcional à unidade autônoma de cada condômino. Essas informações são encontradas na Convenção, em forma de percentual, fornecida pela construtora que utiliza para o cálculo das frações a NBR 12.721/2006, da ABNT, “Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento”. A soma de todas as frações ideais do condomínio é 100,00%. Exemplo: apartamentos-tipo de final 1, 2, 3 e 4 do 1o ao 16o andares com área útil de 93,31 m², área comum de 91,46 m², e área total de 184,77 m², correspondendo à fração ideal de terreno de 1,4243% e o direito ao uso de duas vagas fixas para estacionamento de dois automóveis” (2017, p. 22)

²⁶ Nos termos do artigo 1.348, incisos IV e V, do Código Civil brasileiro, compete ao síndico “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia” e “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores” (Brasil, 2002).

4 A SELETIVIDADE URBANA E PENAL REFLETIDAS NO ESTILO HABITACIONAL

As grades do condomínio
São pra trazer proteção
Mas também trazem a dúvida
Se é você que tá nessa prisão

Lauro Farias / Marcelo Lobato / Xandão / Marcelo Yuka / Falcão

Como forma de confirmar as hipóteses formuladas no presente estudo, a pesquisa direcionou-se em localizar normativas condominiais que proibissem de alguma forma ou embaraçassem o ingresso de pessoas em razão de seus antecedentes penais.

Conforme previsão expressa do Código Civil brasileiro, artigo 1.333, parágrafo único, “para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis” (Brasil, 2002). O Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula nº 260, consolidou seu entendimento que “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos” (Brasil, 2002a). Assim, entendemos que é condição válida para o impedimento de ingresso de uma pessoa em condomínio, baseado em regras internas, que esta esteja devidamente registrada junto ao Registro de Imóveis.

4.1 Observando condomínios na região sul do Brasil

4.1.1 Condomínios da cidade de Canoas/RS e suas convenções registradas

A fim de buscar dados seguros para o presente trabalho, inicialmente realizou-se pesquisa junto aos registros de convenção de condomínio de empreendimentos localizados na cidade Canoas/RS, mais especificamente nas proximidades do bairro Marechal Rondon, considerado um dos metros quadrados mais caros da cidade. O citado bairro foi matéria jornalística no ano de 2017, onde a reportagem apurou um salto nos valores dos imóveis na localidade. De acordo com uma reportagem publicada no ano de 2017, o preço de casas que antes eram oferecidas por valores entre R\$ 400 mil e R\$ 500 mil subiu para mais de R\$ 1 milhão, o que tem levado famílias que moram na região há décadas a considerar deixar suas residências. Além disso, o valor do metro quadrado dos novos imóveis aumentou de R\$ 4 mil para até R\$ 7 mil (Gonzatto, 2017, s/p).

Confirmando o elevado preço do metro quadrado, essa mesma área está situada na região 10.01 do Código Tributário Municipal, que define a planta genérica de valores da cidade, sendo a segunda mais cara em termos de valor do metro quadrado dentro do território urbano, ficando atrás, apenas, da área central da cidade (comercial), ZUC1, região 09.01 (Canoas, 1977).

As convenções solicitadas junto ao Registro de Imóveis de Canoas são de condomínios da região que possuem guarita, ou seja, que possuem um controle de acesso exercido por pessoas. São listados os condomínios abaixo:

- a) Jardim do Lago Club Residencial - R. Aurora, 1100 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- b) Vivendas do Lago Club Residencial - R. Aurora, 1200 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- c) Life Park Condomínio Clube - Av. Farroupilha, 5508 - Mal. Rondon, Canoas – RS ou R. Aurora, 1250 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- d) The Garden Ecosystema Urbano - Av. Noruega, 1000 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- e) Moradas de Vivalvi - R. Duque de Caxias, 1012 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- f) Condomínio Residencial Vivendas do Parque I e II - Av. Farroupilha, 4201 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- g) Condomínio Residencial Village Center - Av. Inconfidência, 1357 - Centro, Canoas – RS;
- h) Condomínio Residencial Key West Village - Av. Santos Ferreira, 1180 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- i) Condomínio Vivendas Portofino - R. Manoel Bandeira, 450 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- j) Condomínio Casa Raval - R. Antônio Fonseca Barcelos, 200 - Mal. Rondon, Canoas – RS;
- k) Condomínio Residencial Vivendas do Parque III - Rua Monte Castelo, 2007 - Marechal Rondon, Canoas – RS;
- l) Condomínio Horizontal Quintas do Lago - Av. Santos Ferreira, 3125 - Mal. Rondon, Canoas – RS;

m) Condomínio Residencial Alta Vista - R. Açucena, 50 - Estância Velha, Canoas – RS;

n) Condomínio Residencial Don Rodrigo - R. São Pedro, 391 - Mal. Rondon, Canoas – RS.

Figura 17 – Condomínios consultados no Município de Canoas/RS



Imagem extraída do site Google Maps (2025) - Acesso em: 28 de fevereiro de 2025.

O Registro de Imóveis retornou o pedido por telefone informando não ter localizado a convenção de condomínio dos seguintes empreendimentos: Life Park Condomínio Clube - Av. Farroupilha, 5508 - Mal. Rondon, Canoas – RS ou R. Aurora, 1250 - Mal. Rondon, Canoas – RS e The Garden Ecosystema Urbano - Av. Noruega, 1000 - Mal. Rondon, Canoas - RS.

Em acesso às convenções registradas, através de visualização destas no notebook do Registro de Imóveis, não foi localizada nenhuma convenção de condomínio que tratasse expressamente sobre a proibição de que pessoas com antecedentes penais ingressassem nos empreendimentos.

Das convenções de condomínio analisadas, cita-se alguns pontos que reforçam a busca destes espaços por afastar determinadas pessoas:

a) Registro nº 5360 - Jardim do Lago Club Residencial: o artigo 39, inciso II, “g”, prevê que os proprietários devem se abster de alugar ou ceder o imóvel para

pessoas com maus costumes, vício de embriaguez, de vida desregrada ou moral duvidosa.

b) Registro nº 5365 - Vivendas do Lago Club Residencial: previsão idêntica da convenção de condomínio do Jardim do Lago Club Residencial, prevendo no mesmo artigo 39, inciso II, “g”, que os proprietários devem se abster de alugar ou ceder o imóvel para pessoas com maus costumes, vício de embriaguez, de vida desregrada ou moral duvidosa.

c) Registro nº 5282 - Moradas de Vivalvi: o artigo 8º, “f”, prevê que os proprietários não podem usar, ceder ou alugar as economias a pessoas ou empresas com finalidades ilícitas ou duvidosas ou para fins diferentes das economias.

d) Registro nº 3365 - Condomínio Residencial Village Center: o artigo 5º, “b”, prevê que os proprietários não podem usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las, ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes.

e) Registro nº 8097 - Condomínio Casa Raval: o artigo 6º, “f”, prevê que aos proprietários é vedado usar, ceder ou alugar as economias a pessoas com finalidades ilícitas ou duvidosas ou de cunho político ou religioso.

Como se observa existe uma tendência destes espaços em afastar as pessoas consideradas como de “maus costumes” ou que exerçam “finalidades duvidosas”, que tenham “vício de embriaguez”, “vida desregrada” ou “moral duvidosa”. Todos os termos são vagos, mas permitem que os condomínios possam buscar a exclusão de condôminos considerados antissociais.

Em data posterior, foi solicitado ao Registro de Imóveis de Canoas que verificasse a existência de regimentos internos daqueles condomínios arquivados junto a serventia, oportunidade que foram localizados dois documentos, do Condomínio Horizontal Quintas do Lago e do Condomínio Residencial Alta Vista.

Nenhum dos empreendimentos proíbe expressamente em seus regimentos internos que pessoas com antecedentes criminais ingressem em seu interior. Por outro lado, ambos direcionam uma especial identificação e restrições aos trabalhadores da construção civil, exigindo que sejam apresentados seus documentos de identidade e, no caso do Condomínio Residencial Alta Vista é exigida a comprovação de endereço. Os dois condomínios citados ainda proíbem que os trabalhadores estacionem seus veículos no interior do empreendimento.

Nos regimentos internos dos Condomínio Horizontal Quintas do Lago e do Condomínio Residencial Alta Vista chama atenção mais uma previsão, idêntica em ambos. Os documentos preveem que “sempre que for solicitado, o condômino deverá permitir o acesso da segurança do empreendimento em sua área exclusiva, desde que haja a respectiva justificativa”. Tal previsão reforça a busca por segurança desses espaços, relativizando, inclusive, o artigo 5º, inciso XI, da Constituição da República²⁷.

A fim de comprovar a existência de enclaves fortificados que impedem a entrada de pessoas com antecedentes penais, ampliou-se a busca. Foram pesquisados processos junto ao Poder Judiciário no Rio Grande do Sul e que tratassem sobre pessoas que tiveram seu ingresso em condomínios proibido em razão de seus antecedentes.

Através da pesquisa por jurisprudência, utilizando as expressões “condomínio”, “ingresso” e “antecedentes” foram localizados dois processos junto ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e um no Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região que traziam nos autos documentos textuais que criavam embaraços para que pessoas com antecedentes ingressassem no condomínio.

4.1.2 Condomínio Horizontal de Lotes Enseada Lagos de Xangri-lá

O processo nº 5002232-10.2017.8.21.0141 tramita na comarca de Capão da Canoa e está em fase de prolação de sentença. No referido processo foi juntada ata de assembleia geral extraordinária do Condomínio Horizontal de Lotes Enseada Lagos de Xangri-lá, datada do dia 20/10/2018, onde foi ratificado e aprovado pela assembleia os seguintes procedimentos de acesso de prestadores de serviço:

5.1 todos os prestadores de serviço deverão dirigir-se e ingressar pela portaria de serviço, visto que a portaria social restringe-se somente à proprietários, familiares (ascendentes e descendentes) e visitantes; 5.2 A entrada de prestadores de serviço será permitida somente se autorizado pelo proprietário, devendo os mesmos serem identificados para acessar o Condomínio com documento com foto, a fim de cadastro e emissão de certidão de antecedentes policiais, a qual será consultada on line pelo sistema; 5.3 caso o prestador de serviço esteja com restrições em sua ficha, caberá à administração proibir seu acesso ao condomínio. (Anexo A)

²⁷ Conforme o texto constitucional: “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;” (Brasil, 1988).

Conforme se observa, por decisão dos condôminos, quando um prestador de serviços tiver “restrições em sua ficha” ele será impedido pela Administração de ingressar nas dependências do condomínio. A regra é deveras genérica, sem maior aprofundamento quanto a proibição, além de utilizar o termo antecedentes policiais, que difere dos antecedentes penais/criminais, pois se refere a ocorrências e/ou investigações policiais direcionadas a pessoa em âmbito policial, logo, não leva em consideração a existência ou não de condenação criminal.

4.1.3 Condomínio Horizontal de Lotes Ventura Club

Já o processo nº 9000423-48.2016.8.21.0141, tramitou na Vara do Juizado Especial Cível, também na comarca de Capão da Canoa, e foi objeto de recurso inominado julgado pela Primeira Turma Recursal Cível dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio Grande do Sul. Nos autos do processo foi juntado o documento intitulado “Normas de Convivência” do Condomínio Horizontal de Lotes Ventura Club entre os anexos da contestação. Das normas estabelecidas cabe a citação das seguintes:

2.4. A entrada de Locatários será permitida somente se autorizado por escrito pelo Proprietário, com apresentação de folha corrida do Locatário responsável pela locação. Na autorização deve constar o nome de todas as pessoas que forem ocupar o imóvel e o período de permanência no mesmo. Os Locatários terão privilégios semelhantes ao dos Proprietários no que diz respeito à utilização das áreas de uso comum.

2.5. A entrada de Visitantes no Ventura Club, será permitida somente se este for:

(...)

· Fornecedores ou Prestadores de Serviços, inclusive empregados domésticos, desde que previamente cadastrados ou autorizados pelo Proprietário, com acesso pela portaria do lado oeste.

2.6. A entrada de operários de obras e serviços de manutenção residencial no Ventura Club será permitida somente se:

(...)

f. Forem entregues cópia do documento de identidade, atestado de bons antecedentes e folha corrida.

2.13. A entrada ou permanência de pessoas externas ao Ventura Club, cuja presença possa prejudicar a moral e os bons costumes do condomínio, poderá ser proibida sempre que a Administração julgar conveniente ou que os Proprietários solicitarem.

13.5. Código de Conduta dos funcionários

- Os funcionários das obras deverão ter uma postura adequada no Ventura Club, isto é, não andar alcoolizados ou sem camisa, usar tom de voz normal, sem algazarras e uso de aparelhos de som em alto volume.
- É proibido aos funcionários circularem pelo condomínio, devendo permanecer somente na obra em que estão prestando serviço.
- É proibido o uso das áreas de uso comum do condomínio, tais como clubhouse, lago, parques, piscinas e quadras esportivas.
- Os funcionários das obras em hipótese alguma têm permissão para pernovernarem no interior do Condomínio Horizontal. (Anexo B)

As regras trazidas são direcionadas às pessoas estranhas ao condomínio, ou seja, somente locatários (não proprietários) precisam apresentar “folha corrida” e aos de operários de obras e serviços de manutenção residencial será exigido o mesmo documento, além de um “atestado de bons antecedentes”. Ainda se nota a obrigatoriedade de que os funcionários das obras não andem alcoolizados e sem camisa, além da necessidade de “usar tom de voz normal”, não podendo fazer algazarras ou usar aparelhos de som em alto volume.

4.1.4 Condomínio de Lotes Rivieira

No Recurso Ordinário Trabalhista nº 0021493-43.2023.5.04.0211, Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, entre os documentos da inicial está a Ata da Assembleia Extraordinária do Condomínio de Lotes Rivieira realizada de forma virtual no dia 27/08/2021. Na oportunidade foi colocada em votação a seguinte deliberação:

1. Deliberações sobre as normativas de acesso ao condomínio por prestadores de serviço:

Considerações aos condôminos: Visando a segurança dos condôminos, sugere-se que fica a cargo da administração do condomínio permitir, ou não, entrada de prestadores de serviços com passagem na polícia por crimes contra a pessoa ou patrimônio, como roubo (Artigo 157 do Código Penal), furto (Artigo 155 do Código Penal), tentativa de assassinato (Artigo 121 c/c artigo 14, inciso II do Código Penal), assassinato (Artigo 121 do Código Penal), estupro (Artigo 213 do Código Penal), Violação Sexual mediante fraude (Artigo 215 do Código Penal), Importunação Sexual (Artigo 215-A do Código Penal), Assédio Sexual (Artigo 216-A do Código Penal), Estupro de Vulnerável (Artigo 217-A do Código Penal), tráfico de Drogas (Artigo 33 da Lei nº 11.343/06), podendo tomar as medidas necessárias para esse fim. A entrada de prestadores de serviços deve ocorrer, sempre, pela portaria de serviço, ou pela social, com revista, quando se fizer necessário. Portanto, consolida-se, aqui, a proibição de qualquer condômino autorizar a entrada de prestadores de serviço como visitantes, ou cadastrá-los como moradores. Deve ocorrer dessa forma para coibir a subtração de bens do condomínio, pois visitantes e moradores não passam por revistas de veículos. A administração fica autorizada a direcionar essas entradas, sempre pela portaria de serviço, mesmo com autorização do proprietário, como visitante, a fim de preservar a segurança coletiva. (Anexo C)

Alguns moradores no *chat* da votação questionaram sobre a possibilidade de tal atitude ser considerada ilegal e, posteriormente, haver algum tipo de responsabilização do condomínio. A deliberação foi aprovada por 107 votos favoráveis e 21 votos contrários.

Como se observa, o condomínio direcionou o cuidado aos prestadores de serviço e definiu um rol de crimes que devem ser observados, mas não exigiu que existisse uma condenação criminal para eles, bastando que haja uma “passagem na polícia”. A deliberação ainda pontua a possibilidade de que sejam feitas revistas nos veículos dos prestadores de serviço, caso seja necessário.

Considerando que o caso foi objeto de um Inquérito Civil do Ministério Público do Trabalho o condomínio foi instado a manifestar-se sobre a deliberação, oportunidade que manifestou que:

Ao item 1:

a) Não é realizada a análise de pessoa jurídica, somente de pessoa física. A análise é realizada com base na certidão de antecedentes policiais trazida pelos próprios prestadores de serviços.

b) As pessoas físicas analisadas são prestadores de serviços terceirizados, como mão de obra de construção civil, pessoas que vão atuar no Condomínio por alguns dias ou mais em construção de obra, conforme contratadas pelos condôminos.

c) A análise abrange apenas os prestadores de serviços contratados pelas construtoras ou por mestres de obras para construir as casas para os condôminos, em prestação de serviços regidos pelo direito civil ou do consumidor.

Não são analisados os antecedentes policiais de entregadores, empregadas domésticas, faxineiras, jardineiros, cuidadoras, pessoas essas que passam apenas pelo crivo direto dos condôminos.

(...)

Ao item 2:

a) Os documentos analisados para entrada do prestador de serviços são a autorização fornecida pelo condômino para que determinada empresa ou prestador ingresse no condomínio, bem como a certidão de antecedentes policiais do prestador de serviços trazida por ele mesmo.

b) Com base na certidão de antecedentes policiais trazida pelos próprios prestadores de serviços, verifica-se os que têm antecedentes por roubo, furto, latrocínio, homicídio, tentativa de homicídio, mais de um antecedente de tráfico de drogas ou crime abrangido pela mesma lei de drogas, tortura, estupro e crimes conexos. Efetua-se, então, pesquisa processual com base nos dados públicos disponíveis no site do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em que é verificada a existência de sentença absolutória, extinção punitiva por qualquer motivo, inclusive por cumprimento de pena, ou arquivamento de inquérito. Nesses casos, o prestador de serviços sempre é liberado para ingresso no Condomínio.

c) Casos em que se cogita impedir o acesso são exclusivamente aqueles em que haja antecedentes pelos crimes informados acima e o prestador de serviços esteja em cumprimento de pena, o que nunca ocorreu até a presente data.²⁸

²⁸ O documento não foi anexado ao presente trabalho, a fim de não o tornar excessivamente grande. Contudo poderá ser acessado no link disponibilizado pelo autor: [documento online](#) (p. 98-100)

Diante da resposta enviada o Procurador do Trabalho notificou o condomínio de seu despacho, onde aduz que as “balizas acima sintetizadas devem ser objeto de nova apreciação, deliberação e aprovação” por entender que não restaram claros os esclarecimentos quanto às hipóteses de controle de acesso, além de entender que deve haver uma necessária “equalização entre o direito social fundamental ao trabalho e o direito dos condôminos em preservar sua segurança e seu patrimônio”²⁹.

Em 20 de agosto de 2022 foi realizada nova assembleia extraordinária pela Condomínio Horizontal de Lotes Rivieira, oportunidade que foram aprovadas as seguintes deliberações:

1) Deliberação e aprovação para o Condomínio solicitar aos prestadores de serviço a folha de antecedentes policiais e alvará de folha corrida da Justiça Estadual e da Justiça Federal e analisar os documentos apresentados pelo prestador de serviço que registro de antecedentes criminais pela prática dos seguintes delitos:

1. Crimes sexuais previstos nos arts. 213 ao art. 218-C, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
2. Crimes contra a vida previstos nos arts. 121 a 122 e 129, §3º, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
3. Os crimes contra liberdade individual previstos nos arts. 148 a 149-A, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
4. Os crimes de violência doméstica e familiar contra a mulher, previstos na Lei 11.340/2006.
5. Crimes contra o patrimônio previstos nos arts. 155, 157 a 160, 168, 171, 173, 180, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
6. O crime de tráfico de drogas previsto no art. 33 da Lei 11.343/2006.
7. O crime de associação ao tráfico de drogas previsto no art. 35 da Lei 11.343/2006
8. O crime de organização criminosa previsto no art. 2º da Lei 12.850/2013.

2) Deliberação e aprovação para casos que haja registros criminais, sendo que deverá ser analisada a situação em concreto, caso a caso, e a Administração poderá permitir ou não o acesso do prestador de serviços nas seguintes condições:

1. Em nenhuma hipótese será permitido o acesso de prestadores de serviços que possuam registros criminais pela prática de crimes sexuais previstos nos arts. 213 ao 218-C, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
2. Havendo o registro de um ou mais antecedentes criminais pelos crimes citados no item I, alíneas b, c, d, f e g, com processo em andamento, ou seja sem sentença condenatória, a Administração informará ao condômino contratante para que ele decida pela permissão ou impedimento de acesso ao prestador de serviços ao seu imóvel. Permitido o acesso pelo condômino, este deverá assinar termo de ciência da existência de antecedentes e de responsabilidade por eventuais atos ilícitos praticados pelo prestador de serviços enquanto estiver no Condomínio.
3. Tendo havido condenação criminal com trânsito em julgado da sentença e o prestador de serviços já tenha cumprido toda a pena, SERÁ PERMITIDA SUA ENTRADA pela Administração.
4. Havendo sentença criminal com a

²⁹ O documento não foi anexado ao presente trabalho, a fim de não o tornar excessivamente grande. Contudo poderá ser acessado no link disponibilizado pelo autor: [documento online](#) (p. 111-113)

absolvição do prestador de serviços, SERÁ PERMITIDA SUA ENTRADA pela Administração.

5. havendo registro de crimes com condenação criminal e se o prestador ainda estiver em cumprimento de pena, este NÃO TERÁ PERMISSÃO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO, independentemente de autorização do condômino para a entrada, visando à proteção da coletividade.

6. O prestador de serviços sem condenação criminal que estiver cumprindo medida cautelar do art. 319 do CPP, com monitoramento eletrônico, prisão domiciliar entre outros, deverá apresentar autorização expressa do juízo competente para ingressar no Condomínio a trabalho. Sem tal autorização judicial expressa, será impedido de ingressar no Condomínio. (Anexo D)

As deliberações foram aprovadas por 68 votos a favor e 3 votos contra.

Os documentos analisados e trazidos ao presente estudo demonstram a existência de normas condominiais que criam embaraços para o ingresso de pessoas no interior dos condomínios para a prestação de serviços e, inclusive, para locar um imóvel.

Conforme pontua Sposito e Góes e que se confirma nos regimentos citados acima, principalmente por verificarmos a figura do trabalhador, prestador de serviços, como destinatário das normas:

(...) as regras presentes nos espaços residenciais fechados voltam-se prioritariamente ao controle dos trabalhadores pobres que neles adentram cotidianamente para a realização de atividades tão necessárias quanto desvalorizadas. Tais regras se combinam ao emprego de equipamentos de segurança, destinados, sobretudo, a impedir o acesso dos pobres que habitam os outros espaços urbanos e que, embora sejam identificados como moradores de determinados, representam cada vez mais uma ameaça difusa, que pode estar em toda parte. (2013, p. 251)

A título de exemplo da constatação de Sposito e Góes, os trabalhadores da construção civil fazem parte deste alvo de controle no ingresso em condomínios, inclusive na obra das autoras é citado o caso em que estes eram proibidos de ingressarem com seus veículos no interior de empreendimento, enquanto engenheiros e arquitetos o podiam (2013, p. 240).

Em pesquisa encomendada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - SindusCon-SP foi traçado um perfil socioeconômico da mão de obra do setor da construção civil brasileira e paulista. Segundo a pesquisa, o perfil médio do trabalhador brasileiro da construção civil, no ano de 2023, “é homem, pardo, tem cerca de 41 anos e o ensino fundamental incompleto. Está ocupado predominante como conta própria informal. Em 2023, trabalhou em média 37,9 horas e teve renda média de R\$ 2.116,13” (SINDUSCON-SP, 2024).

Por outro lado, segundo os dados divulgados pela Secretaria Nacional de Políticas Penais – SENAPPEN no Relatório de Informações Penais – RELIPEN do 1º semestre de 2024³⁰, a maioria das pessoas presas no Brasil em 30/06/2024 são homens, de 35 a 45 anos (p. 85), pardos (p. 86), solteiros (p. 88) e com ensino fundamental incompleto (p. 89) (SENAPPEN, 2024).

Ou seja, o alvo das seleções e investigações tem um perfil semelhante, idêntico a maioria da massa carcerária brasileira.

Considerando os estudos trazidos até aqui, importante se faz verificar a relação entre o direito de propriedade, o que será base de defesa da criação de regras intramuros e outros direitos fundamentais em voga, como o do livre trabalho.

4.2 O direito de propriedade x direito ao trabalho

A imagem do criminoso, ou seja, aquele que possui antecedentes penais, está diretamente ligada ao bem e ao mal. O mal é representado por aqueles que cometem crime, pois eles são a “essência do mal” e que devem ter negada a humanidade (Caldeira, 2011, p. 349). E há uma clara exploração da própria mídia na figura do criminoso, que ingressa no imaginário da população como vilão, pois a ele é atribuída a maldade e a necessidade de que seja punido por suas malfeições. O criminoso é o ser estranho a nós e “acentuar esta dicotomia entre o ‘bem’ e o ‘mal’ é um dos principais recursos narrativos do jornalismo sensacionalista, do processo penal inquisitorial, do direito penal de autor, da criminologia causal-explicativa e das políticas criminais punitivistas” (Carvalho, 2022, p. 478), o que acaba por fortalecer o medo daqueles que estão “carimbados” com o selo da criminalidade. Para Bauman “todo e qualquer tipo e exemplo de vigilância serve ao mesmo propósito: identificar os alvos, localizá-los e/ou concentrar-se neles – toda diferenciação funcional começa nesta base comum” (2013, p. 88).

Neste ponto retorna-se a figura do “nós” e do “outro”, do “estrangeiro”, pois aquele que possui antecedentes criminais será estranho à realidade de muitos condôminos e, portanto, o alvo da vigilância.

(...) deve ser destacado que a midiaticização da violência implica também a apresentação de eventos de ruptura dentro de uma narrativa que se balize

³⁰ Tal relatório foi o último localizado no site: <https://www.gov.br/senappen/pt-br/servicos/sisdepen/relatorios>

em consensos. É nesse sentido que, segundo Van Dijk (1998) se estabelecem estratégias discursivas de construção do ‘nós’ e do ‘eles’, em que o nós representa uma sociedade de forma idealizada (na qual estão ausentes os elementos de conflito que constituem qualquer grupo social real), e aqueles que simbolicamente são merecedores de serem incluídos nela. O ‘eles’ é uma referência ao ‘outro’, em último caso aos inimigos públicos dessa sociedade – seja o estrangeiro, o negro, o pobre, o louco, ou o criminoso. Aqui, entra-se numa forma de seleção propriamente ideológica, em que o uso da linguagem se estrutura a partir de uma determinada visão de mundo. O exemplo mais comum dessa forma de construção do ‘nós’ e do ‘eles’ se encontra na rotulação estigmatizante dos criminosos, a quem não é dada voz, sendo sempre objeto e quase nunca sujeito do discurso. Como objeto do discurso, os criminosos são freqüentemente referidos de forma pejorativa, implícita ou explicitamente, mediante, por exemplo, o uso de metáforas e de adjetivações. (Natalino, 2007, p. 84-85)

Diante deste cenário, surge a necessidade de excluir o “outro” e proteger a propriedade privada, que será o maior argumento quanto à impossibilidade de que pessoas com antecedentes penais atravessem os muros. Elas enfrentam uma série de entraves que dificultam sua reinserção na sociedade, mesmo após cumprirem suas penas. Elas são estigmatizadas e encontram barreiras no acesso ao mercado de trabalho e até mesmo a direitos básicos, como a moradia. Muitos empregadores e a própria sociedade veem esses indivíduos com desconfiança, ignorando seu direito à ressocialização. Esse preconceito pode contribuir para a reincidência criminal, pois limita suas oportunidades de recomeço e agrava ainda mais esse cenário de exclusão e marginalização.

Partindo das questões que envolvem a propriedade privada, temos que ela é considerada um dos direitos e garantias fundamentais, além de um dos princípios da atividade econômica, ambos previstos na Constituição da República do Brasil. Segundo os artigos 5º e 170:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

II - propriedade privada; (Brasil, 1988)

O direito à propriedade é considerado um direito humano de primeira dimensão, ligado à liberdade da pessoa em relação ao Estado. Como pontua Rudnicki “os direitos

humanos resultam de radical inversão de perspectiva, na qual não mais vigem direitos dos soberanos e, sim, direitos dos cidadãos” (2009, p. 169).

E tal fato é notório, pois a Declaração de 1789 reforça, principalmente, o direito básico de liberdade dos homens, declarando como direitos naturais e imprescritíveis a “liberdade, a propriedade, a segurança e a resistência à opressão” (Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, 1789). Ou seja, se protege a propriedade adquirida, mas não trata sobre quais outros direitos lhe serão necessários para conquistá-la.

Em 1948 a ONU elabora a Declaração Universal dos Direitos do Homem, onde são trazidos novos direitos humanos, estes que passam também a prever direitos de igualdade, que necessitam um agir do Estado. Rudnick, fazendo alusão a crítica de Marx com relação a declaração de 1789, pontua que a nova declaração não traz apenas “direito dos burgueses”, direito deste grupo intimamente ligado ao interesse privado (2009, p. 170). Inclusive, na Declaração de 1948 que está previsto o direito humano ao trabalho.

Conforme o Código Civil brasileiro, artigo 1.228, ao proprietário é garantida a faculdade “usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (Brasil, 2002). Ocorre que tal direito não é considerado absoluto no ordenamento jurídico nacional, visto que inúmeras passagens legais indicam a necessidade de que a propriedade privada exerça sua função social³¹, além de preverem a possibilidade de sua limitação³². Assim, o direito à propriedade não é um direito absoluto, pois está vinculado a outros requisitos para que possa ser exercido de forma plena.

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, traz uma relevante previsão quanto a função social da propriedade em seu artigo 39, pois pontua que ela será exercida de forma plena quando “atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas” (Brasil, 2001). Ou seja, uma das exigências legais é que a propriedade assegure justiça social e o desenvolvimento de atividades econômicas.

³¹ Na Constituição da República do Brasil é possível a citação dos seguintes artigos: 5º, inciso XXIII; 170, inciso III; 182, §2º; 184; 185, parágrafo único; e 186.

³² Existem normas de vizinhança, por exemplo, que limitam direitos construtivos dos proprietários, tal como a prevista no artigo 1.301 do Código Civil brasileiro. Ademais, a título de exemplo, os municípios podem legislar normas urbanísticas que proíbam determinadas atividades em zonas, altura dos prédios, recuos das construções, entre outros.

Assim, quando observamos restrições condominiais, baseada em uma defesa da propriedade privada, que proíbe o livre exercício do trabalho, há um ponto a ser questionado, pois, como pontua Gomes, “forças políticas e econômicas atreladas ao capital (...) têm conseguido em grande medida contornar as limitações constitucionais de forma a fazer valer seus interesses, em detrimento da garantia de direitos sociais e do próprio direito à cidade” (2024, p. 21)

A propriedade privada e o trabalho têm previsão na Declaração Universal dos Direitos do Homem de 1948. Segundo o documento: “Artigo 17, 1. Todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros. 2. Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade” e “Artigo 23, 1. Todo ser humano tem direito ao trabalho, à livre escolha de emprego, a condições justas e favoráveis de trabalho e à proteção contra o desemprego” (Organização das Nações Unidas, 1948).

Ainda, o trabalho também encontra previsão na Constituição da República do Brasil, inclusive, previsto como um dos fundamentos da República (art. 1º, inciso IV). Adiante, entre os direitos e garantias fundamentais, artigo 5º, inciso XIII, está previsto que “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”. Entre os direitos sociais do artigo 6º, tidos como direitos humanos de segunda dimensão, há a previsão do direito ao trabalho, além do artigo 7º prever os direitos aos trabalhadores, entre eles os que vedam a discriminação (incisos XXX, XXXI, XXXII e XXXIV). O artigo 170 ainda pontua que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social”. Por fim, cita-se o artigo 193, que dispõe que “a ordem social tem como base o primado do trabalho, e como objetivo o bem-estar e a justiça sociais” (Brasil, 1988). Assim, resta claro que há uma extensa proteção ao trabalho e ao trabalhador na Constituição da República do Brasil.

Vale a ressalva ainda que o trabalho dentro do universo do Direito Penal é um instrumento importante no que se refere a execução da pena do condenado. Está a se falar isso pois ele aparece em diversas oportunidades quando a legislação trata de condenados e cumprimento de pena. Por exemplo, um dos requisitos para a concessão do livramento condicional, previsto no artigo 83, inciso III, “d”, do Código Penal é a capacidade do condenado de comprovar que possui aptidão para prover a própria subsistência mediante trabalho honesto (Brasil, 1940).

Na Lei de Execuções Penais, Lei Federal nº 7.210/1984, o trabalho aparece em inúmeras passagens. No artigo 27 é previsto que o serviço de assistência social colaborará com o egresso (liberado definitivo ou condicional) para que este obtenha trabalho quando deixa o sistema prisional. No artigo 114, há a previsão de que poderá progredir para o regime aberto de cumprimento de pena o apenado que estiver trabalhando ou que comprove que pode conseguir emprego de forma imediata. O artigo 132, §1º, “a” e “b”, obriga o liberado condicional a obter ocupação lícita dentro de prazo razoável e comunicar periodicamente ao juízo sua ocupação. Já o artigo 158, §4º, que trata sobre a suspensão condicional da pena, determina que seu beneficiário deve comparecer periodicamente perante a entidade fiscalizadora e comunicar sua ocupação, seu salário ou proventos de que vive (Brasil, 1984).

De forma semelhante são as previsões do Código de Processo Penal, Lei Federal nº 3.689/1941. A redação do artigo 698, §5º, trata sobre o benefício da suspensão condicional da pena e o artigo 710, inciso IV, também prevê a capacidade de trabalho para concessão do livramento condicional. Já o artigo 767, §1º, “a”, exige que aquele que estiver em liberdade vigiada tenha ocupação se for apto ao trabalho. (Brasil, 1941).

Como se observa, diversos benefícios penais estão ligados ao ganho de proventos de forma lícita pelo apenado, tendo a legislação penal brasileira valorizado o trabalho como meio de ressocialização do condenado.

Contudo, há que se fazer importante apontamento, visto que o direito do trabalhador com antecedentes criminais não é absoluto. Tanto a legislação como a jurisprudência têm entendido que é possível que determinadas funções exijam a apresentação e consulta de antecedentes na fase de seleção, além de proibir que pessoas condenadas criminalmente venham a ocupar determinadas vagas, enquanto não obtida sua reabilitação penal³³. Citamos alguns exemplos constantes na legislação e na jurisprudência.

O Estatuto da Criança e do Adolescente, Lei Federal nº 8.069/1990, alterado pela Lei Federal nº 14.811/2024, incluiu o artigo 59-A³⁴, a fim de prever que instituições

³³ Segundo Bitencourt, “para nós, a reabilitação, além de garantidora do sigilo da condenação, é causa de suspensão condicional dos efeitos secundários específicos da condenação. A nosso juízo, trata-se de medida de política criminal que objetiva restaurar a dignidade pessoal e facilitar a reintegração do condenado à comunidade, que já deu mostras de sua aptidão para exercer livremente a sua cidadania” (2024, p. 934).

³⁴ “Art. 59-A. As instituições sociais públicas ou privadas que desenvolvam atividades com crianças e adolescentes e que recebam recursos públicos deverão exigir e manter certidões de antecedentes

sociais e estabelecimentos educacionais, públicos ou privados, que desenvolvam atividades com crianças e adolescentes, devem exigir e manter atualizadas certidões de antecedentes criminais de todos os seus colaboradores (Brasil, 1990).

A Lei Federal nº 12.009/2009, que trata sobre prestadores de serviço que utilizam motocicleta, traz exigência quanto ao profissional que pretende realizar o serviço comunitário de rua, uma espécie de vigilante. Segundo o artigo 2º, parágrafo único, inciso V, para que o profissional possa exercer tal função ele deve apresentar “certidões negativas das varas criminais” (Brasil, 2009).

O Estatuto da Segurança Privada e da Segurança das Instituições Financeiras, instituído pela Lei Federal nº 14.967/2024, traz exigências tanto para o funcionamento de empresas de segurança privada, quanto para os seus funcionários. Segundo o artigo 19, inciso V, para que possa ser concedida a autorização e renovação do funcionamento de empresa prestadora do serviço de segurança privada, devem ser apresentadas “certidões negativas de antecedentes criminais pela prática de crime doloso dos sócios ou proprietários, administradores, diretores, gerentes e procuradores, obtidas nas justiças Federal, Estadual, Militar da União e das unidades da Federação e Eleitoral, nos locais em que tenham residido nos últimos 5 (cinco) anos”. Já no que se refere a função de vigilante e vigilante superior, a previsão do artigo 28, inciso V, exige que tais pessoas não possuam “antecedentes criminais registrados na justiça pela prática de crimes dolosos e não estar no curso do cumprimento da pena e enquanto não obtida a reabilitação” (Brasil, 2024).

O Tribunal Superior do Trabalho-TST quando do julgamento do incidente de recurso de revista repetitivo, processo nº IRR-RR - 243000-58.2013.5.13.0023, Tema nº1, formulou a seguinte tese sobre o tema de exigência de certidões de antecedentes criminais de candidatos a emprego.

1ª) não é legítima e caracteriza lesão moral a exigência de Certidão de Antecedentes Criminais de candidato a emprego quando traduzir tratamento discriminatório ou não se justificar em razão de previsão em lei, da natureza do ofício ou do grau especial de fidúcia exigido;

2ª) a exigência de Certidão de Antecedentes Criminais de candidato a emprego é legítima e não caracteriza lesão moral quando amparada em expressa previsão legal ou justificar-se em razão da natureza do ofício ou do

criminais de todos os seus colaboradores, as quais deverão ser atualizadas a cada 6 (seis) meses (Incluído pela Lei nº 14.811, de 2024).

Parágrafo único. Os estabelecimentos educacionais e similares, públicos ou privados, que desenvolvem atividades com crianças e adolescentes, independentemente de recebimento de recursos públicos, deverão manter fichas cadastrais e certidões de antecedentes criminais atualizadas de todos os seus colaboradores (Incluído pela Lei nº 14.811, de 2024)” (Brasil, 1990).

grau especial de fídúcia exigido, a exemplo de empregados domésticos, cuidadores de menores, idosos ou deficientes (em creches, asilos ou instituições afins), motoristas rodoviários de carga, empregados que laboram no setor da agroindústria no manejo de ferramentas de trabalho perfurocortantes, bancários e afins, trabalhadores que atuam com substâncias tóxicas, entorpecentes e armas, trabalhadores que atuam com informações sigilosas;

3ª) a exigência de Certidão de Antecedentes Criminais, quando ausente alguma das justificativas *supra*, caracteriza dano moral *in re ipsa*, passível de indenização, independentemente de o candidato ao emprego ter ou não sido admitido. (Brasil, 2017)

Observar-se que a decisão considera ilegítima a exigência de certidões de forma indiscriminada, ou seja, que não tenha relação direta com a atividade ou que não seja relevante para a atividade. Ao mesmo tempo, o Tribunal entende que determinadas atividades são passíveis de tal investigação, diante da própria atividade, que exija maiores cuidados. O que é importante para o presente estudo são dois pontos, o primeiro é que a decisão trata da investigação do empregador com o seu empregado; já o segundo é que não pode existir uma exigência genérica, sem justificativa.

Considerando a existência de controvérsia sobre o tema, cabe a análise de decisões judiciais que já se debruçaram sobre o assunto, condomínios e ingresso de trabalhadores, a fim de que possa ser verificado o entendimento do Poder Judiciário sobre tal limitação.

4.3 A visão do Poder Judiciário sobre as regras intramuros e a seletividade de ingresso

O Poder Judiciário tem como função típica a atividade jurisdicional, assegurando o cumprimento das leis e aplicando-as ao caso concreto. Havendo uma lesão ou a ameaça a direito, poderá, aquele que tiver legitimidade para tanto, buscar junto ao Poder Judiciário a resolução da demanda. Caberá a este poder apreciar a situação e decidir sobre o tema, ante o princípio da inafastabilidade da jurisdição, expresso no artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição da República.

Com relação ao tema da pesquisa, buscou-se junto ao Poder Judiciário situações que tenham sido levadas ao seu julgamento, dando enfoque principal para decisões prolatadas em decorrência de condomínios localizados no Estado do Rio Grande do Sul, oportunidade que foram localizados dois processos já sentenciados, um do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e outro do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região. Para complementar a pesquisa foram incluídas três decisões proferidas

pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ampliando assim a discussão sobre o tema.

As normas internas dos condomínios localizados no Estado do Rio Grande do Sul e citadas nesse tópico foram analisadas no item 4.1.

4.3.1 Posto da Justiça do Trabalho de Capão da Canoa e Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região – Condomínio de Lotes Rivieira

O processo em questão trata de uma Ação Civil Pública nº 0021493-43.2023.5.04.0211 movida pelo Ministério Público do Trabalho (MPT) contra o Condomínio Horizontal de Lotes Riviera localizado na cidade de Xangri-Lá/RS. A demanda judicial teve origem na prática do condomínio de exigir certidões de antecedentes criminais de trabalhadores como condição para permitir sua entrada no local, medida que foi considerada discriminatória e violadora de direitos fundamentais.

O MPT instaurou um inquérito civil após receber uma denúncia em 2021, apontando que o condomínio exigia a apresentação de antecedentes criminais para trabalhadores que prestavam serviços dentro do empreendimento. A prática foi vista como uma barreira ao direito ao trabalho, violando princípios constitucionais, como a dignidade da pessoa humana, a presunção de inocência e a livre iniciativa.

O condomínio justificou sua conduta alegando que a medida era necessária para garantir a segurança dos moradores e que a análise dos antecedentes era feita a pedido dos próprios condôminos. Ademais, sustentou que, sendo uma propriedade privada, tinha o direito de definir seus critérios de segurança. Entretanto, o MPT argumentou que a exigência de certidão de antecedentes criminais sem justificativa plausível e de forma indiscriminada constitui prática discriminatória e afronta direitos trabalhistas.

Considerando que o pedido administrativo do MPT não foi atendido, o órgão propôs a Ação Civil Pública, pleiteando liminarmente que o Poder Judiciário determinasse ao condomínio que se abstivesse de consultar banco de dados criminais e/ou que exigisse informações sobre antecedentes dos trabalhadores, sob pena de multa de R\$ 20.000,00 por trabalhador. Em pedidos definitivos foi requerida a confirmação da liminar e a condenação por danos morais coletivos no valor de R\$ 100.000,00.

O Posto da Justiça do Trabalho de Capão da Canoa recebeu a ação e deferiu o pleito liminar, nos exatos termos da inicial.

Em contestação, o condomínio argumentou, entre outras questões³⁵, o necessário respeito ao direito de propriedade e a inviolabilidade do domicílio. Ainda, ponderou o reclamado quanto à aprovação de tais determinações pelos condôminos, cabendo o respeito à autonomia privada destes, titulares das áreas internas. Pontuou ainda que a exigência tem como finalidade a garantia do direito fundamental à propriedade privada, a intimidade, o lazer e a segurança de crianças, adolescentes, mulheres e idosos. Por fim, cabe citação trazida na contestação, com os grifos originais:

Assim, toda ação para precaver a ocorrência de condutas criminosas devem ser tomadas, **não cabendo ao Estado, que não assegura a segurança adequada à sociedade, tentar limitar as ações preventivas tomadas por particulares no interior de suas propriedades privadas.**

Não cabe ao Estado intervir sobre a propriedade privada, salvo se houver o preenchimento dos requisitos necessários para a realização de intervenção, o que definitivamente não é o caso.³⁶

Foi realizada audiência de tentativa de conciliação entre as partes, oportunidade que restou infrutífera. O condomínio reclamado, após a realização da audiência, por meio de seu procurador constituído, informou que era o único condomínio da região que não estava solicitando antecedentes dos prestadores de serviço (em razão da liminar) o que trazia insegurança para os condôminos, oportunidade que foi requerida a alteração da liminar, permitindo que a equipe jurídica do condomínio analisasse os antecedentes dos pretensos prestadores de serviço, o que foi indeferido pelo juízo.

A sentença de primeiro grau foi procedente em parte, confirmando a antecipação de tutela e condenando o condomínio ao pagamento de danos morais coletivos no valor de R\$ 20.000,00. Cita-se parte da sentença, a fim de demonstrar o entendimento do juízo sobre o ponto específico:

A matéria trazida em julgamento revela-se em uma dicotomia entre garantias constitucionais, dentre elas a inviolabilidade da intimidade, da vida privada,

³⁵ A contestação trouxe preliminarmente a incompetência da Justiça do Trabalho para julgamento da demanda, visto que não haveria uma relação de trabalho entre o condomínio e os trabalhadores, além da incompetência do Ministério Público do Trabalho para propor a ação. No mérito ainda foi argumentada a possibilidade de requisição de antecedentes criminais e a ausência de violação de direitos fundamentais dos prestadores de serviços eventuais.

³⁶ O documento não foi anexado ao presente trabalho, a fim de não o tornar excessivamente grande. Contudo poderá ser acessado no link disponibilizado pelo autor: [documento online](#) (p. 139-165)

da honra e da imagem das pessoas e o livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, frente ao direito de propriedade e à segurança.

(...)

A decisão tomada em assembleia geral pelos condôminos, visando aquilatar eventual risco na segurança ao local de acesso ao trabalho, retratada pela exigência de certidão de antecedentes criminais de prestadores de serviços como condição para sua permissão de acesso ao condomínio para exercerem seu direito fundamental ao trabalho, viola os princípios da dignidade da pessoa humana e do valor social do trabalho.

Contudo, ao contrário do que argumenta o réu, a pretensão do autor e a decisão proferida em sede de tutela de urgência, não afronta o direito à propriedade e tampouco à segurança. O controle do réu a fim de garantir a segurança dos moradores e visitantes do condomínio vai além do alegado poder de 'propriedade coletivo', em evidente afronta ao ordenamento jurídico vigente.

Ressalto que o condomínio, na condição de pessoa jurídica de direito privado, não pode se imiscuir em poder que não lhe é afeto, haja vista que inflige aos trabalhadores persecução criminal que cabe tão somente ao Estado. Ao decidir acerca das regras a serem cumpridas dentro de sua área não pode atentar contra a constituição e legislação vigente. No caso, além de impedir o livre exercício ao trabalho, está a infligir aos trabalhadores que se enquadram dentre as hipóteses elencadas na assembleia geral acima descritas, condenação preliminar e perpétua, o que não se pode admitir.³⁷

A decisão foi objeto de recurso ordinário, oportunidade que foi remetido para o Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região para julgamento. O Tribunal, por unanimidade, negou provimento ao recurso do condomínio, mantendo a decisão de primeira instância. A corte considerou que a prática adotada pelo condomínio gerava um dano moral coletivo, pois reforçava estigmas e dificultava a reinserção de pessoas no mercado de trabalho. Segue citação de parte da decisão:

A utilização de banco de dados que contém informações sobre antecedentes criminais, bem como a busca e/ou exigência de informações sobre antecedentes criminais dos trabalhadores como condição para sua permissão de acesso ao condomínio afronta direito basilar de acesso ao trabalho, violando a intimidade e privacidade dos trabalhadores. É prática discriminatória que deve ser severamente coibida, sob pena de perpetuar preconceito contra trabalhadores via de regra de baixa renda e de pouco acesso a estudo, impedindo o direito ao trabalho sob alegação de 'proteção à propriedade privada' do condomínio. Atinge, assim, não apenas a individualidade de cada empregado mas toda a coletividade, que vê a perpetuação de descumprimentos de direitos humanos e trabalhistas basilares em desvirtuamento do que estabelece a legislação, causando insegurança jurídica e configurando ofensa ao patrimônio moral coletivo, o que justifica a indenização pleiteada.³⁸

Foram opostos embargos de declaração da decisão, oportunidade que, atualmente o processo encontra-se em tramitação.

³⁷ O documento não foi anexado ao presente trabalho, a fim de não o tornar excessivamente grande. Contudo poderá ser acessado no link disponibilizado pelo autor: [documento online](#) (p. 239-277)

³⁸ O documento não foi anexado ao presente trabalho, a fim de não o tornar excessivamente grande. Contudo poderá ser acessado no link disponibilizado pelo autor: [documento online](#) (p. 324-356)

As decisões do caso enfatizaram que a prática do condomínio configura uma afronta ao ordenamento jurídico brasileiro e que, ao impedir o acesso ao trabalho com base em critérios discriminatórios, contribuía para a marginalização de trabalhadores em situação de vulnerabilidade. As decisões reforçam a proteção dos direitos fundamentais dos trabalhadores.

4.3.2 Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa e Primeira Turma Recursal Cível dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio Grande do Sul – Condomínio Horizontal de Lotes Ventura Club

O pedreiro Paulo Borba Novascki propôs ação de indenização por danos morais em face do Condomínio Horizontal de Lotes Ventura Club, processo nº 9000423-48.2016.8.21.0141. O prestador de serviços, segundo seu relato, estaria impedido de adentrar nas dependências do condomínio, tendo sua foto na portaria, em razão de ter pendências junto à justiça.

Em contestação o condomínio, entre outras questões³⁹, alegou que é uma propriedade privada e que todos que ingressam em seu empreendimento são previamente cadastrados. Afirmou que os prestadores de serviço devem apresentar certidão de antecedentes, como medida de segurança e não discriminação.

Nos autos restou comprovado que há uma limitação de ingresso para pessoas que possuem antecedentes penais, o que foi confirmado pelas normas de convivência do condomínio e pelo depoimento do chefe de segurança do empreendimento.

A proposta de sentença de primeiro grau assim dispôs:

A questão está em determinar se a proibição de entrada no condomínio, ofendendo sua liberdade, seu direito de locomoção, impedindo de exercer suas atividades profissionais, encontra-se justificada pelos fatos documentados nos autos, e ainda, se é a mesma, capaz de ensejar a indenização pretendida.

Não há nos autos prova de que o réu seja praticante contumaz de qualquer delito, nem que tenha cometido qualquer crime, pelo que se afigura excessiva, a meu aviso, a proibição imposta pelo condomínio, que ofendeu os direitos fundamentais do autor.

Ademais, não cumpre ao particular o direito de punir, que é exclusivo do Estado, sendo que tal medida apenas seria justificada se os atos praticados fossem graves a ponto de perturbar a ordem pública, o que não se verifica no presente caso.

³⁹ O condomínio apresentou preliminar de ilegitimidade passiva, pontuando que a mantém contrato de terceirização com responsável pela segurança. No mérito argumentou que a exigência de antecedentes não pode ser tida como um abalo a moral do autor. O condomínio ainda requereu a condenação do autor por litigância de má-fé.

A defesa da propriedade não justifica a violação dos direitos mais básicos do trabalhador.

Nesse sentido, consigno que mesmo no caso de o cidadão ter sofrido eventual condenação, tendo já cumprido a sua pena e estando reintegrado na sociedade, não merece que esta mesma sociedade, que já o puniu por seu ato praticado, puna-o novamente excluindo-o do campo de trabalho pelo fato de ter antecedentes criminais.

A simples prática de condicionar a entrada de trabalhadores no condomínio a não existência de antecedentes criminais é imoral e discriminatória.

No mesmo sentido, verificando a lei maior, pode-se encontrar, alçados ao grau de direitos fundamentais, os incisos X, LVII do artigo 5º da Constituição da República assim determina:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

(...)

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

No mesmo sentido, a Convenção Americana de Direitos Humanos, em seu artigo 8º, 2:

Artigo 8º - Garantias judiciais

(...)

2. Toda pessoa acusada de um delito tem direito a que se presuma sua inocência, enquanto não for legalmente comprovada sua culpa. Durante o processo, toda pessoa tem direito, em plena igualdade, às seguintes garantias mínimas: (...)

Nesse norte, não vislumbro a preponderância do direito a propriedade, como sustentado pela defesa, mas, sim o direito a dignidade da pessoa humana, pedra angular do arcabouço constitucional.

Em sendo assim, ponderando os direitos fundamentais, tendo em vista a aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade em que se procura coordenar os bens jurídicos em conflito, prevalece o inciso X e LVII, em detrimento do inciso XXII do artigo 5º da Constituição da República. Isso porque todo o sistema jurídico está centrado na dignidade da pessoa humana, afeto à personalidade do indivíduo, conforme o artigo 1º, inciso III da Constituição.

Por fim, consigno que o Estado tem o dever de preservar e proteger as pessoas, como fim em si mesmas, dada a relevância que possui o princípio da dignidade da pessoa humana como sendo, inclusive base de diversos outros direitos fundamentais.

Nesse rumo, considerando a reprobabilidade dos fatos praticados, as condições econômicas das partes, considero que o valor de R\$ 10.000,00 é suficiente no sentido de não ocasionar enriquecimento ilícito da parte, bem como não representar valor módico de modo a incentivar a prática combatida.

Ante o exposto opino PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO, com fundamento no artigo 487, I do novo CPC, para condenar o réu ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais, corrigidos pelo IGP-M a partir do arbitramento (Súmula 362 STJ) e juros de mora de 1% a contar do evento danoso (Súmula 54 STJ). (Anexo E)

A proposta de sentença foi homologada pelo juízo. A decisão foi objeto de recurso e acabou por ser reformada pela Primeira Turma Recursal Cível dos Juizados Especiais Cíveis do Estado do Rio Grande do Sul. A decisão do recurso ignora a questão da proibição de acesso de pessoas com antecedentes penais em condomínios, pois, segundo o Relator, a inicial tratava da exposição da foto do autor da ação na entrada do condomínio, o que não restou comprovado. Cita-se parte da decisão:

Tivesse o autor comprovado suficientemente a existência desse fato, e a condenação do condomínio seria de rigor, pois, realmente, é intolerável admitir-se tamanha exposição desnecessária e nefasta da imagem e da privacidade alheia, impunemente. Entretanto, o autor não se desincumbiu desse ônus. (Rio Grande do Sul, 2016, p. 5)

Assim, a decisão de primeiro grau, única que enfrenta o tema do presente estudo, considerou que essa restrição violou direitos fundamentais do trabalhador, sem que tenha havido justificativa válida. Segundo a decisão, não há nos autos comprovação de que o trabalhador tenha cometido crimes ou represente risco à ordem pública, sendo, portanto, excessiva e discriminatória a medida adotada pelo condomínio.

A decisão ainda pondera que mesmo que já tenha sofrido alguma condenação criminal, não merece o trabalhador ser punido novamente em razão de seus antecedentes. A prática foi considerada imoral e discriminatória, não podendo o direito de propriedade se sobrepor à dignidade da pessoa humana.

4.3.3 Tribunal de Justiça de São Paulo

De forma diferente dos julgamentos trazidos anteriormente, o Tribunal de Justiça de São Paulo, em três decisões que foram localizadas sobre o tema, considerou válida a criação de regras pelos condomínios com o intuito de proibir o ingresso de pessoas que possuem antecedentes penais. Passamos a analisá-las.

O primeiro caso analisado refere-se à Apelação Cível nº 1004835-58.2019.8.26.0451, julgada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O

recorrente, Edcarlos Fernando Modesto de Almeida, ajuizou ação de indenização por danos morais contra a Associação dos Proprietários e Amigos do Loteamento Reserva das Paineiras, em Piracicaba, após ser impedido de continuar prestando serviços no local devido a antecedentes criminais e ser submetido a uma revista veicular.

Edcarlos foi contratado para prestar serviços de reforma e pintura no interior do empreendimento e obteve permissão inicial para entrar. No entanto, ao solicitar um cartão de acesso para os dias subsequentes, teve a entrada barrada após a administração da associação verificar seus antecedentes criminais. Além disso, ao sair do local, foi submetido a uma revista veicular realizada pelos agentes de segurança contratados.

No caso em específico, o regimento interno do empreendimento, em seus artigos 8º e 23 traz a seguinte previsão:

Artigo 8º O Associado não poderá contratar serviços sem referências ou bons antecedentes, procurando identificá-los e anotando sempre o nome completo, filiação, endereço, número da Cédula de Identidade e pessoas de referências.

Artigo 23º - Cumpre aos proprietários de lotes em construção, fornecer à vigilância a identificação de engenheiros, arquitetos, empreiteiros, pedreiros, serventes e outros trabalhadores de sua obra.

Parágrafo Primeiro – Os profissionais e trabalhadores acima referidos terão ingresso no Loteamento mediante crachá de identificação que será entregue pela vigilância na entrada e recolhido na saída.

Parágrafo Segundo – Os empregados domésticos dos moradores, os empregados e os prestadores de serviço contratados pelo Loteamento também estão sujeitos aos mesmos tipos de identificação pro crachá com fotografia.

Parágrafo Terceiro – Para obtenção dos crachás de identificação dos seus empregados (empregadas domésticas, caseiros, faxineiras diaristas, jardineiros, pedreiros, serventes, eletricitas, encanadores, pintores, etc.) os Associados deverão além de assinar no ato **TERMO DE RESPONSABILIDADE**, apresentar para a Associação quanto a aqueles, uma fotografia 3X4, cópia autenticada da Cédula de Identidade, comprovante de residência e atestado de antecedentes criminais, que poderá ser verificado e pesquisado pela Associação.⁴⁰

Em primeiro grau a ação foi julgada improcedente, sob o argumento de que a associação possuía o direito de estabelecer regras para a entrada de prestadores de serviço, visando à segurança dos moradores. A exigência de antecedentes criminais foi considerada um procedimento válido e legítimo. Contudo, Edcarlos recorreu, argumentando que a proibição de entrada com base nos antecedentes criminais configurava conduta discriminatória e que a revista veicular era ilegal e abusiva. Entre

⁴⁰ O documento não foi anexado ao presente trabalho, a fim de não o tornar excessivamente grande. Contudo poderá ser acessado no link disponibilizado pelo autor: [documento online](#) (p. 110-124)

os argumentos, o recorrente sustentou que a exigência indiscriminada de certidões de antecedentes criminais violava sua dignidade, pois ele já havia cumprido sua pena e estava socialmente reintegrado. Além disso, afirmou que a prática impedia sua reinserção no mercado de trabalho. Também alegou que a revista veicular realizada na sua saída do local era ilegal, pois apenas autoridades policiais têm o poder de realizar esse tipo de inspeção.

A 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, deu provimento ao recurso e reformou a sentença de primeira instância, condenando a associação ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

Os desembargadores concluíram que a exigência de antecedentes criminais, por si só, não configura ilegalidade, pois o empreendimento tem autonomia para decidir quem pode acessar sua área privada, desde que respeitados os princípios legais e constitucionais.

Cabe a citação de algumas passagens:

Delineados os requisitos legais, de rigor reconhecer que inexistente o dever de indenizar fundado no fato de ter sido o autor barrado quando pretendeu adentrar ao condomínio réu, para prestar serviços ao condômino, Sr. Gabriel.

Como cediço, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha (Art. 1.228, CC). Com isso, a associação ré está autorizada a impedir a entrada, no condomínio, de determinadas pessoas, desde que assim tenham decidido os condôminos.

Isso porque, o acesso à propriedade privada sujeita àquele que quer entrar a respeitar as exigências unicamente ditadas pelo seu proprietário. O Estado-juíz não pode obrigar que o condomínio ou até mesmo o condômino aceite a entrada de pessoas com antecedentes criminais por uma questão de solidariedade social, pois não há amparo legal para tanto.

Rememore-se que o direito de propriedade é garantia constitucional (Art. 5º, inciso XXII, da CRFB) e que admite pouquíssimas exceções, mormente porque tem a função de limitar a intervenção estatal. A ideologia advinda da Revolução Francesa marcou o direito de propriedade no tocante à concepção individualista da propriedade e à intervenção mínima do Estado na organização social.

Com isso, vislumbra-se que, acaso acolhida a pretensão fundada nas normas do Regulamento do condomínio, que restringe a entrada de pessoas com antecedentes criminais, estaria se criando precedente indevido, no sentido de que o Estado poderia obrigar o proprietário a receber, em seu imóvel, qualquer pessoa que seja, o que não se mostra em consonância com o ordenamento jurídico, devendo o julgador primar por não desvirtuar tal normativa.

Aliás, a proibição de entrada não decorreu da condição pessoal do autor, mas do direito que qualquer proprietário tem de limitar quem tem acesso ao seu patrimônio, por qualquer razão que seja, estando o motivo dentro de seu poder discricionário de uso, gozo, fruição e disposição (Art. 1228, CC), tanto é que aqueles que não tem antecedentes criminais também podem ter o acesso limitado, por qualquer razão.

Ora, se o Estado não concorda com a forma com que o proprietário administra seu patrimônio, pode fazer uso da desapropriação, se presentes os requisitos legais. Não pode, por outro lado, obrigar a pessoa a dar um fim social à propriedade que não queira, tanto que a lei prevê que, nestes casos, a alternativa é desapropriar o imóvel para promover a destinação cabível.

Portanto, a exigência de documentos de identificação e da certidão de antecedentes criminais (Art. 23 do Estatuto, fls. 223), ainda mais em caso de prestador de serviço eventual, afigura-se procedimento lícito, como forma de aumentar a segurança do condomínio, tratando-se de medida de cautela que permite aquilatar eventual risco a ser aferido pela área pertinente. (São Paulo, 2021, p. 5-7)

No entanto, a revista veicular realizada por agentes privados foi considerada ilegal, pois a entidade não detém poder de polícia para esse tipo de procedimento. A revista veicular configurou abuso de direito e violação à dignidade do trabalhador, justificando a indenização por danos morais.

A decisão em questão reafirma o direito de propriedade e a autonomia dos condomínios em definir regras de acesso, mas também reforça a vedação de práticas discriminatórias e abusivas contra trabalhadores. Embora a exigência de antecedentes criminais tenha sido considerada válida dentro do contexto da segurança privada, a realização de revistas veiculares sem respaldo legal foi tratada como uma afronta aos direitos fundamentais, ensejando a reparação moral ao autor da ação.

O caso em comento merece um apontamento relevante, pois, embora as decisões tenham tratado o empreendimento como condomínio, pelos documentos juntados no processo e a natureza jurídica da Associação dos Proprietários e Amigos do Loteamento Reserva das Paineiras, estamos a falar de um loteamento de acesso controlado. Relembrando o tratado no item 2.3 do trabalho, os loteamentos de acesso controlado possuem espaços públicos em seu interior, as vias, por exemplo. Ainda, nos termos do artigo 2º, §8º, da Lei Federal nº 6.766/1979, neste tipo de empreendimento é “vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados” (Brasil, 1979). Embora tal questão tenha sido trazida no corpo do processo, os julgadores insistiram em tratar o empreendimento como condomínio.

O segundo caso julgado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo refere-se à Apelação Cível nº 9171836-49.2004.8.26.0000 (994.04.030225-9), julgada pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo e, posteriormente, por meio de embargos infringentes, julgada pela mesma Câmara.

O autor da ação, Dilson Francisco Lima, ajuizou ação de indenização por danos morais e materiais contra o Condomínio Refúgio dos Pinheiros, localizado em Itapevi, após ser impedido de prestar serviços no local em razão do preposto do empreendimento ter dito que ele era “ex-detento” e estava “sujo na justiça”. Dilson foi contratado por um condômino para executar serviços de acabamento em uma obra dentro do condomínio. No entanto, após quase um mês de trabalho, teve sua entrada proibida pela administração do condomínio, sob a alegação de que possuía antecedentes criminais.

A ação foi julgada improcedente em primeiro grau, sob o argumento de que o condomínio, por ser uma propriedade privada, tem autonomia para estabelecer restrições de acesso. A sentença afirmou ainda que a restrição de trabalho em razão de antecedentes criminais é uma prática comum no setor privado e que a prescrição da pena não apaga a condenação, justificando a conduta do condomínio, mesmo que tal prática dificulte a ressocialização dos condenados.

Inconformado, o autor recorreu. Conforme exposto na decisão do recurso de apelação, o condomínio não contraditou o impedimento de entrada do prestador de serviço, pelo contrário, defendeu sua legitimidade de criar regras intramuros.

A 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por maioria de votos, deu parcial provimento ao recurso de apelação, reconhecendo que a norma condominial que permite barrar pessoas consideradas nocivas à ordem e à segurança não pode se sobrepor aos direitos fundamentais do indivíduo. Ainda, que o impedimento de trabalho baseado em antecedentes criminais, especialmente quando a pena já foi extinta, configura violação ao princípio da dignidade humana. Como consequência, o condomínio foi condenado a pagar indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, corrigidos e acrescidos de juros desde o fato danoso. O pedido de indenização por danos materiais e lucros cessantes foi negado, pois não houve comprovação da posse indevida de ferramentas ou prejuízos financeiros diretos.

Cabe a citação de algumas passagens do voto vencedor:

O Apelado comporta-se como se ele se constituísse uma ilha, uma bolha, uma redoma. Ele é um local privado (nele devem existir ruas, que são

espaços públicos, transitoriamente com uso permitido aos moradores, cuja legalidade muito se discute aliás), de fato ele o é. Mas isso não o isenta de, por seus representantes ou prepostos ou condôminos, observar a Constituição. Por acaso o fato de um homicídio ser cometido dentro um condomínio (fechado é adjetivo altamente questionável) deixa de ser homicídio em razão do local onde foi cometido ?

O condomínio localiza-se no território brasileiro, na cidade de Itapevi, neste Estado de São Paulo. E está submetido a todo ordenamento jurídico brasileiro, sem exceção.

Portanto, pueril o argumento (aliás assumido na sentença) que por ser local "privado" justificaria sua conduta ou de seus representantes e prepostos, afastando qualquer ilícito no ocorrido.

Mais pueril ainda o argumento (também assumido pela sentença) que "por tratar-se de propriedade particular, as restrições impostas pelo regimento interno são livremente pactuadas em assembléias, "não cabendo ao Poder Público interferir salvo em casos extremos de preconceitos raciais" (fls. 165)". As restrições de um regimento interno de um condomínio não estão isentas de obedecer a Constituição e as leis. E se algum dispositivo desse regimento dá azo a que discriminação repulsiva seja cometida, errado está o regimento. Ao contrário: um regimento de uma entidade de direito privado não garante atitudes preconceituosas e que ferem a dignidade humana. Há uma distorção evidente nas afirmações do Apelado assumidas na sentença.

(...)

Um dos objetivos da sanção penal é exatamente a ressocialização. Atitudes como a do Apelado vão exatamente na direção contrária.

(...)

Pode-se admitir que uma pessoa jurídica de direito privado coloque óbice ao ingresso de determinadas pessoas em seus espaços. O que não se pode admitir é que essa "prerrogativa" seja exercida com atitudes policiaiscas (verificar a vida de uma pessoa), de forma autoritária e preconceituosa (absorvendo, sem fundamento jurídico algum, fatos já superados pelo tempo, para mal "qualificar" a pessoa), o que é pior, passando informações e qualificações para terceiros.

(...)

Nada autorizava o Apelado a "averiguar" a vida pregressa do Apelante. Se ele, policiaiscamente, averiguou a vida do Apelante, encontrou não se sabe como e onde, as informações do processo penal referido na certidão de fls. 15 (que já não marcavam mais os antecedentes policiais do Apelante, conf. atestado de fls. 16), não poderia agir como agiu: sem fundamentação alguma, rotular o Apelante de "ex presidiário", ou "sujo perante a justiça". Se assim o qualificou, enquadrando o Apelante no fascista dispositivo de seu regimento interno, assumiu responsabilidade por isso. E, ainda favoreceu e divulgou os rótulos e qualificações. (São Paulo, 2010, p. 6-12)

Com relação ao voto vencido, cita-se as seguintes passagens:

Como foi bem decidido, é direito do condomínio Réu dispor livremente sobre a permissão de acesso de pessoas, inclusive aquelas que prestam serviços aos condôminos, exceto se expressamente autorizadas sob responsabilidade destes.

Infelizmente a violência que assola a sociedade a obriga a tomar medidas restritivas, às vezes drásticas, que podem ser consideradas injustas ou mesmo impróprias à facilitação da recuperação e reintegração social de ex detentos, mas que não são ilegais.

Tendo o Autor sido condenado pela prática de crime tipificado no Código Penal por sentença transitada em julgado na esfera competente, e cumprido pena, foi considerado como "potencialmente nocivo" à segurança, fato que lhe foi comunicado pelos prepostos do Réu, por ordem proveniente da direção superior, sendo impedida a sua entrada no condomínio. (São Paulo, 2010, p. 19-20)

Observa-se que a decisão não unânime traz visões diferentes sobre o mesmo tema, tanto que foi objeto de embargos infringentes, o que resultou na alteração do julgamento. Segundo a decisão proferida em sede de embargos:

Força inferir que não se verificou ofensa ao princípio da dignidade da pessoa humana ou aos direitos da personalidade, como concluído pela douta maioria, mas medidas e providências justificáveis, em especial, por questões de segurança, assim como de bem estar dos demais proprietários. Por isso, despicienda e secundária a discussão acerca das anotações sobre a vida pregressa do embargado na seara criminal, vale dizer, se o poder público agiu corretamente ou não, ao divulgá-las, em decorrência da prescrição das pretensões punitiva e executória. É, afinal, do condomínio a decisão sobre quem pode usar e trabalhar nas suas dependências. Tem o direito de recusar, como qualquer empresa, a entrada de quem quer que seja. (São Paulo, 2012, p. 4-5)

Considerando as decisões proferidas, verifica-se que o acórdão de apelação rejeita a justificativa de que o condomínio, por ser um espaço privado, poderia impor regras internas sem observância da Constituição da República e das leis brasileiras. Embora o condomínio seja privado, está submetido ao ordenamento jurídico nacional, não podendo adotar medidas que o violem. Há crítica à argumentação defensiva de que apenas casos de preconceito racial justificariam a interferência do Poder Judiciário em normas internas de condomínios em um Estado Democrático de Direito. Além disso, destaca que a exclusão de indivíduos com base em antecedentes criminais contraria o princípio da ressocialização, que é um dos objetivos da sanção penal. A decisão também repudia a prática do condomínio de investigar a vida do apelante de forma arbitrária, classificando tal conduta como autoritária e preconceituosa.

De forma diversa, a decisão dos embargos infringentes confirma o entendimento de que cabe ao condomínio decidir quem pode frequentar ou trabalhar em suas dependências e que a negativa de ingresso do trabalhador não viola o princípio da dignidade da pessoa humana ou os direitos da personalidade, pois trata-se de medida justificável, especialmente por razões de segurança e para garantir o bem-estar dos proprietários.

Por fim cita-se a decisão proferida nos autos da Apelação Cível nº 1008283-89.2016.8.26.0533 pela 3ª Câmara de Direito Privado. O referido acórdão ratifica a sentença de primeiro grau, não incluindo outros argumentos. O juízo de primeiro grau reconhece que o empreendimento é um loteamento de acesso controlado, inclusive fazendo citação à Lei Federal nº 6.766/1979, contudo, entende passível que a

associação de moradores crie regras que restrinjam a entrada de terceiros, sob o argumento de que não há legislação municipal que regulamenta o tema. Citamos parte da sentença que é colacionada no acórdão como fundamento da decisão:

9. Não se desconhece a ainda presente discussão a respeito da natureza jurídica destes empreendimentos imobiliários denominados condomínios fechados. Aliás, recentemente, a Lei n.º 13.465/2017 inovou no assunto, traçando normas gerais para regularização dos denominados condomínios e loteamento fechados. De qualquer modo, não se pode deixar de aplaudir o esforço legislativo no sentido de incluir no universo formal os vários modos de assentamentos informais existentes.

10. Como se vê, a legislação, atenta à realidade vivenciada nas cidades Brasil afora, positivou no sistema a existência destas entidades, possibilitando, além da criação do condomínio de lotes (art.1358-A, Código Civil) e do condomínio urbano (artigos 61 a 63, da lei 13.465/2017) o loteamento de acesso controlado (art.2º,§8º, lei n.º 6.766/73). Porém, tudo depende de regulamentação e de procedimentos administrativos complexos para atingir a regularização fundiária como pretendeu o legislador. Mas até que isto ocorra, as situações devem ser solucionadas à vista do ordenamento já vigente, aplicadas, inclusive, regras de analogia.

11. E nesse contexto, estou a entender ser permitido o controle de acesso e cadastramento de terceiros ao interior do loteamento murado/cercado com portaria de acesso.

12. E apesar de não desconhecer a enunciação a respeito da necessidade de edição do regulamento geral do controle de acesso pelas Municipalidades nos casos de loteamento de acesso controlado (art.2º,§8º, Lei n.º 6.766/76) deve-se extrair da lei a interpretação que lhe gere a máxima aplicabilidade e eficácia. Assim, nos casos em que não haja esse regulamento por parte do Município - e este parece ser o caso, posto que as partes não demonstraram o contrário (art.376, CPC) - há que se flexibilizar a regra de modo a entender-se que cabe à própria associação de moradores, enquanto não integrada a lei por omissão da municipalidade, reger por ato próprio da associação o respectivo controle de acesso. E nesse sentido há o regimento interno da associação requerida, bem assim seu estatuto social, a amparar essa regulamentação de controle de acesso (vide fls.64, artigo 3º, do Estatuto Social e artigo 3º, do Regimento Interno, Seção "B", fls.105/106 dos autos).

13. Aliás, um dos principais objetivos destes conglomerados urbanos, agora denominados por lei de loteamento de acesso controlado ou condomínio de lotes (a depender da constituição e do caso específico), é justamente permitir o convívio seguro da comunidade criada, velando pela salvaguarda do bem estar e patrimônio dos proprietários de lotes. Daí porque, a adoção do critério informado na exordial (verificação de antecedentes) não se revela incompatível com as finalidades da associação, tampouco desarrazoado frente à possibilidade de controle de acesso de terceiros, sobretudo no caso concreto, em que o autor ostenta condenação por crime de roubo qualificado.

14. Quanto ao mais, não há, ainda, se falar em discriminação à pessoa condenada. O acesso à informação a respeito de antecedentes criminais é direito da Associação, de modo que dela se vale para cumprir sua finalidade, ou seja, o controle de acesso e a garantia de prestação de segurança aos conviventes do loteamento. (São Paulo, 2019, p. 6-7)

No caso específico, o magistrado entende que é permitido o controle de acesso e cadastramento de terceiros nesses loteamentos, além de proibir a entrada daqueles que possuem condenações criminais. Como o Município não editou uma regulamentação específica, a decisão considera legítimo que a própria associação de moradores estabeleça regras internas para essa finalidade. O regimento interno e o estatuto social da associação servem, segundo a decisão, como base para essa regulamentação. Além disso, argumenta que a principal função desses empreendimentos é garantir a segurança e o bem-estar dos moradores, e, nesse sentido, a exigência de antecedentes criminais não seria incompatível com seus objetivos. No caso concreto, o autor da ação possui condenação por roubo qualificado, o que, na visão do magistrado, justifica a medida adotada pelo condomínio, não podendo se falar em discriminação contra pessoas condenadas, pois o acesso a informações sobre antecedentes criminais é um direito da associação, que pode utilizá-lo para garantir a segurança dos residentes do loteamento.

Como se verifica, as decisões judiciais analisadas revelam posicionamentos divergentes sobre a exigência de antecedentes criminais para trabalhadores que pretendem ingressar em condomínios ou loteamentos de acesso controlado. A contradição central se manifesta na interpretação dos direitos fundamentais, especialmente no embate entre o direito à propriedade privada e o direito ao trabalho e à dignidade da pessoa humana.

Enquanto a Justiça do Trabalho e algumas decisões da Justiça Comum entendem que a exigência de antecedentes criminais é discriminatória e perpetua a marginalização de trabalhadores, outras decisões, especialmente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, reconhecem a autonomia dos condomínios para estabelecerem seus critérios de segurança, incluindo a recusa de entrada com base em antecedentes criminais, considerando que o objetivo da vida intramuros é a busca por proteção.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente dissertação teve como objetivo analisar a seletividade de ingresso em condomínios a partir da perspectiva da Sociologia dos Muros, refletindo sobre o impacto das normas condominiais na dinâmica urbana e na ressocialização de pessoas apenadas, a partir do direito ao trabalho. A pesquisa demonstrou que a busca por segurança nos espaços privados tem levado à constituição de territórios progressivamente exclusivos, nos quais o acesso é rigidamente controlado, reforçando processos de segregação socioespacial.

A urbanização contemporânea tem sido marcada por um paradoxo: ao mesmo tempo em que a cidade se torna um espaço cada vez mais diverso e plural, também cresce a busca por enclaves fortificados, onde se privilegia a convivência entre semelhantes e se impõem restrições de acesso baseadas em critérios próprios. Essa lógica, fundamentada no medo e na percepção de insegurança, gera um efeito colateral significativo: a exclusão sistemática de indivíduos que, por diferentes razões, são considerados indesejáveis ao convívio social desses espaços.

O estudo evidenciou que uma das formas mais expressivas dessa exclusão ocorre através da exigência de certidões de antecedentes criminais para trabalhadores que necessitam ingressar nesses empreendimentos. A imposição de tais requisitos, embora justificada pela busca por segurança e defesa da propriedade privada, entra em conflito direto com direitos humanos e princípios constitucionais fundamentais, como o direito ao trabalho. Tal prática perpetua a marginalização de indivíduos que já cumpriram suas penas e buscam reinserção na sociedade, criando um ciclo vicioso que dificulta a ressocialização e, paradoxalmente, pode contribuir para o aumento da criminalidade.

A pesquisa também revelou que o Direito Penal e o Direito Urbanístico se entrelaçam nesse contexto, uma vez que a arquitetura dos condomínios reflete um modelo de seleção e exclusão semelhante àquele encontrado no sistema penal. Os muros, câmeras e portarias não apenas delimitam fisicamente os espaços, mas também funcionam como elementos simbólicos de um sistema de vigilância e controle que reforça desigualdades. A seleção de quem pode ou não circular nesses ambientes é um reflexo da seletividade penal, que incide desproporcionalmente sobre determinados grupos sociais.

Ao longo da dissertação, foram analisadas decisões judiciais que abordam a questão da restrição de ingresso em condomínios. A jurisprudência ainda é incipiente e apresenta entendimentos divergentes. Enquanto algumas decisões reconhecem o direito dos condomínios de regulamentar o acesso em nome da segurança coletiva, outras apontam para a impossibilidade de serem criadas regras que violem direitos fundamentais. Esse panorama indica a necessidade de uma maior regulamentação sobre os limites da autonomia condominial, garantindo que normas internas não sejam utilizadas como instrumentos de discriminação.

Os muros existem, seja no sentido físico, seja no sentido figurado. Os condomínios, ao edificarem seu cercamento, equiparem-se com dispositivos de vigilância, criarem regras próprias de ingresso e permanência, além de exercerem controle sobre o acesso, demonstram quem existe um fechamento desses territórios. Existem ilhas territoriais e sociais distribuídas pelo espaço urbano.

A Sociologia dos Muros ajudou a compreender esse fenômeno como um mecanismo de exclusão, onde os espaços privados criam suas próprias dinâmicas normativas, distanciando-se do ideal democrático de cidade aberta e acessível a todos. O trabalho conseguiu demonstrar que existem condomínios que exercem seu poder normativo a fim de proibir que pessoas com antecedentes penais ingressem em seu espaço fechado. A criação dessas regras internas é baseada na busca pela segurança e no primado direito de regular a própria propriedade. As hipóteses formuladas na pesquisa foram parcialmente confirmadas ao longo do estudo, conforme pontuado abaixo:

Os condomínios perpetuam, até com sua arquitetura, a lógica penal, ao exercer seletividade e vigilância. O estudo demonstrou que os enclaves fortificados adotam mecanismos de controle e exclusão que se assemelham às lógicas do sistema penal, como a vigilância contínua, a restrição de acesso e a criação de normas internas que delimitam quem pode ou não ingressar nesses espaços. Essa arquitetura do medo reforça a segregação social e contribui para a fragmentação do espaço urbano.

A busca por segurança faz com que a propriedade privada traga maiores restrições em relação às regras exigidas pela legislação geral. A pesquisa mostrou que muitos condomínios estabelecem normas internas mais rígidas do que aquelas previstas na legislação, criando barreiras ao ingresso de determinadas pessoas, além de outras regras que exigem respeito aos “bons costumes”.

A restrição ao ingresso de pessoas com antecedentes criminais em condomínios gera conflitos jurídicos com normas constitucionais e princípios de direitos fundamentais. O estudo apontou que, embora os condomínios tenham autonomia para estabelecer regras de acesso, essa autonomia não é absoluta. Há um conflito entre direitos humanos, o que, até o momento, não foi solucionado pela legislação e pelo Poder Judiciário. Algumas decisões judiciais têm reconhecido que a exclusão baseada exclusivamente em antecedentes criminais é inconstitucional, especialmente quando afeta o direito ao trabalho e a ressocialização. No entanto, ainda há espaço para debate, pois em certos casos, a seletividade tem sido validada sob a justificativa da autonomia da propriedade privada e na busca da segurança. Assim, entende-se que deve ser objeto de regulamentação por parte do Poder Público.

O presente trabalho comprova que determinados condomínios exigem a apresentação de antecedentes criminais para a entrada de prestadores de serviço, evidenciando que tais regras são formuladas, geralmente, de maneira genérica e direcionada.

O primeiro ponto de crítica é quanto a generalização das regras, pois, em alguns casos são direcionadas a toda e qualquer pessoa que possua antecedentes criminais. A exigência genérica representa uma prática controversa, cuja justificativa central é o aumento da segurança dos moradores. Contudo, uma análise crítica revela que essa medida representa uma solução excessivamente simplista, uma vez que não diferencia a natureza dos delitos registrados – não se faz distinção entre crimes culposos ou dolosos, nem entre aqueles que envolvem violência ou não, ainda se são contra o patrimônio, contra a pessoa ou outro bem jurídico tutelado pelo Direito Penal.

Ao tratar de maneira uniforme todos os antecedentes criminais, essas exigências ignoram nuances fundamentais do ordenamento jurídico e dos princípios da individualização da pena. Crimes culposos, que geralmente resultam de descuido ou inobservância de normas sem a intenção deliberada de causar dano, não deveriam ser equiparados, para fins de segurança, aos dolosos. Essa falta de diferenciação pode ocasionar a exclusão indiscriminada de profissionais que, embora tenham registros por infrações de menor gravidade ou por condutas sem dolo, não oferecem, na prática, um risco concreto ao ambiente condominial.

Outro aspecto relevante diz respeito à proporcionalidade da medida. Uma abordagem que não distingue entre diferentes tipos de crimes pode ser considerada desproporcional, pois não pondera a real potencialidade de risco que determinado

histórico criminal representa para a atividade desempenhada no condomínio. Uma medida genérica incita uma cultura de desconfiança e exclusão, reforçando a lógica de segregação. Em um sistema jurídico, visto a partir de uma lógica constitucional, que preza pela dignidade da pessoa humana, a imposição de uma barreira irrestrita com base em um histórico criminal pode configurar uma punição prolongada, perpetuando o estigma mesmo após o cumprimento de suas obrigações legais e sociais. Assim, o mecanismo contribui para a marginalização de pessoas que buscam a ressocialização através do trabalho.

Ainda, gera controvérsia o direcionamento da medida, visto que, como observado, tem como alvo os prestadores de serviço, geralmente operários de obras e de manutenção residencial. Assim, como bem explanado por Sposito e Góes, tais regras visam atingir os prestadores de serviços mais pobres. A seletividade dessas medidas é clarividente, pois, nem todos que prestam serviços são submetidos a essa triagem. Tal fato pode ser visto como uma restrição preconceituosa, pois a preocupação se restringe a trabalhadores específicos, normalmente vinculados às atividades executadas pela população menos favorecida.

Observa-se ainda que a própria criação das regras pode ferir o direito de escolha de parte dos condôminos, pois tanto convenção de condomínio, quanto regimento interno, não necessitam da anuência de todos os membros para serem aprovadas. Lembramos que os condomínios são espaços de copropriedade, ou seja, a coisa pertence a mais de uma pessoa. Existindo a regra, ela incide diretamente sobre o espaço privado do condômino, pois dita normas para sua propriedade exclusiva, decidindo quem não pode adentrá-la. Assim, pode algum morador ter seu direito de contratar o profissional que melhor atender suas necessidades mitigado. Embora saibamos que a vida em sociedade tenha um balanceamento entre direitos individuais e direitos da coletividade, há no espaço público uma liberdade de contratação, que pode vir a ser retirada na vida em condomínio.

Como argumento da necessidade de melhor discussão quanto a criação de tais proibições é o tamanho que tais empreendimentos têm atingido na atualidade. Alguns condomínios têm proporção de cidades. Caso essa prática seja validada pelo ordenamento jurídico e passe a ser amplamente adotada por outros condomínios e instituições, em breve poderá não mais haver espaço para ressocialização de apenados, o que provocará o retorno para criminalidade, que não exige pré-requisitos. Isso compromete a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, dificulta a

erradicação da pobreza e da marginalização, além de ampliar as desigualdades sociais, afrontando cabalmente os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, conforme previsão do artigo 3º da Constituição da República.

Como explanado em decisões do Poder Judiciário, não é possível conceber que, por ser um espaço privado, o condomínio teria autonomia para criar regras que contrariem a Constituição da República e as leis do país. Mesmo sendo um espaço privado, ele está sujeito ao ordenamento jurídico de onde está inserido e não pode adotar medidas que violem direitos fundamentais.

O trabalho é um elemento essencial para a dignidade do ser humano, um instrumento de efetivação dos direitos fundamentais e um dos pilares da ressocialização dos apenados. Qualquer restrição discriminatória e injustificada ao exercício profissional, como a que se verificou nos casos apresentados, deve ser objeto de questionamento judicial. O Judiciário tem o dever de estabelecer os limites dessas restrições, garantindo que os condomínios não se tornem territórios juridicamente autônomos, onde direitos individuais são ignorados em nome de uma segurança subjetiva. Afinal, a ideia de que o perigo pode ser controlado pelo isolamento de certos grupos reforça estigmas e aprofunda desigualdades, criando cidades fragmentadas onde a convivência entre diferentes classes sociais se torna cada vez mais rara. Como demonstrado ao longo da dissertação, a segurança absoluta é uma ilusão, e a busca excessiva por proteção pode gerar paradoxos, onde medidas de vigilância e exclusão acabam aumentando o medo e a sensação de insegurança, ao invés de reduzi-los.

A pesquisa trouxe contribuições importantes para a compreensão dos impactos do fechamento do espaço urbano e da seletividade social imposta por esses enclaves, ressaltando a necessidade de um equilíbrio entre segurança, direitos individuais e inclusão urbana. A fim de concluir o estudo, entende-se como necessário trazer uma sugestão para o Direito em relação ao problema do acesso ao trabalho em condomínios. Faz-se necessária a existência de uma regulamentação mais clara daquilo que pode ser estabelecido em normas internas dos condomínios, de forma a garantir que regras de segurança não violem direitos fundamentais, como o direito ao trabalho e à ressocialização de indivíduos com antecedentes criminais.

Uma lei federal pode vir a estabelecer limites objetivos para a restrição de ingresso de trabalhadores em condomínios, garantindo que apenas critérios razoáveis e proporcionais sejam adotados. Afinal, normas genéricas que impedem a entrada de

indivíduos apenas com base em antecedentes criminais deveriam ser proibidas, como decidido pelo Tribunal Superior do Trabalho. A existência de restrições é possível, mas não de forma genérica.

Ainda, cabe ao Estado e a própria iniciativa privada criarem mecanismos de inclusão no mercado de trabalho para indivíduos egressos do sistema penal. Não se pode esquecer que há um estigma e se ele não for superado gerará mais exclusão e, conseqüentemente, reincidência.

O Estado, através do Direito e das políticas públicas, deve atuar como mediador entre a busca por segurança e a proteção dos direitos fundamentais, garantindo que condomínios não se tornem espaços de segregação institucionalizada. O desafio é encontrar um equilíbrio que permita a segurança dos moradores sem reforçar exclusões e desigualdades sociais. Regulamentação mais clara e políticas de inclusão no mercado de trabalho podem ser caminhos viáveis para enfrentar esse problema.

O crescente fechamento do espaço urbano deve ser visto como um desafio social e jurídico que precisa ser debatido com profundidade. O avanço dos enclaves fortificados evidencia um modelo de urbanização que favorece a exclusão e a restrição de acesso, distanciando a cidade de seu propósito original como espaço de convivência e interação. Se a lógica do medo continuar ditando as regras da organização urbana, há o risco de aprofundamento das desigualdades, com cidades cada vez mais segmentadas, onde o pertencimento não se define mais pela cidadania, mas pela capacidade de pagar pelo direito de estar seguro.

Este estudo contribui para o debate, mas não esgota a complexidade do tema. Pesquisas futuras podem aprofundar a relação entre a busca por segurança e a militarização das cidades, bem como investigar os impactos dessas práticas na vida cotidiana dos cidadãos excluídos desses espaços. Os desafios identificados exigem um aprofundamento acadêmico e político, de modo a garantir que o direito à segurança não se sobreponha a direitos fundamentais, mas seja harmonizado com princípios democráticos e inclusivos. Assim, cabe ao Direito e à sociedade, juntos, buscarem caminhos que equilibrem a necessidade de proteção com o respeito à diversidade e à justiça social, garantindo que a cidade seja, de fato, um espaço para todos.

A cidade do futuro pode ser um ambiente de integração e diversidade, mas para isso, é necessário enfrentar os desafios impostos pela fragmentação urbana e pela lógica do medo que permeia a sociedade contemporânea.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Ricardo Gesteira Ramos de. Democracia cercada. Uma análise sobre os muros de fronteira com base no “paradoxo da legitimidade democrática” de Seyla Benhabib. **Revista Carta Internacional**, v. 15, n. 1. Belo Horizonte, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.21530/ci.v15n1.2020.1001>

ALPHAVILLE S.A. **Experiência Alphaville**. Disponível em: <https://www.alphaville.com.br/experiencia-alpha> Acesso em: 23 mar. 2024.

BARROS, Ana Maria Furbino Bretas; CARVALHO, Celso Santos; e MONTADON, Daniel Todtmann. **O Estatuto da Cidade:comentado**. organizadores Celso Santos Carvalho, Anaclaudia Rossbach. – São Paulo : Ministério das Cidades :Aliança das Cidades, 2010.

BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade: A busca por segurança no mundo atual**. Tradução Plínio Dentzien – 2ª ed. Rio de Janeiro: Zahar, 2022.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Tradução Eliana Aguiar. 1. ed. – Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

BAUMAN, Zygmunt. **Medo líquido**. Tradução Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro : Zahar, 2008.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Tradução autorizada da edição inglesa publicada em 2000 por Polity Press, de Oxford, Inglaterra. Rio de Janeiro : Zahar, Edição eletrônica: julho 2011.

BAUMAN, Zygmunt; LYON, David. **Vigilância líquida**. Tradução Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro : Zahar, 2013.

BELLO, Luiz. Censo 2022: Brasil tem 106,8 milhões de endereços e 22,8% deles não têm número. **Agência IBGE Notícias**. 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/40393-noticia-cnefe>. Acesso em: 23 fev.2025

BIGO, Didier. Globalized (in)security: The field and the ban-opticon. in **Terror, Insecurity and Liberty. Illiberal Practices of Liberal Regimes after 9/11** 1ª. ed. London ; New York : Routledg, 2008.

BITENCOURT, Cezar R. **Tratado de Direito Penal - Parte Geral Vol.1 - 30ª Edição 2024**. 30. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. *E-book*. p.808. ISBN 9786553629325. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629325/>.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 01 de junho de 2024.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm Acesso em 01 de junho de 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 11/01/2002, p.1. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 02 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 1.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 05 jun. 2024

BRASIL. Decreto-lei nº 3.689, de 03 de outubro de 1941. Código de Processo Penal. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, 1941. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3689.htm. Acesso em: 12 jan. 2025.

BRASIL. Decreto-lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940. Código Penal. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, 1984 Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm Acesso em: 12 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 7.210, de 11 de julho de 1984. Institui a Lei de Execução Penal. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1984 Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7210.htm Acesso em: 12 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990. Dispõe sobre o Estatuto da Criança e do Adolescente e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1990 Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8069.htm Acesso em: 12 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 12.009, de 29 de julho de 2009. Regulamenta o exercício das atividades dos profissionais em transporte de passageiros, “mototaxista”, em entrega de mercadorias e em serviço comunitário de rua, e “motoboy”, com o uso de motocicleta, altera a Lei no 9.503, de 23 de setembro de 1997, para dispor sobre regras de segurança dos serviços de transporte remunerado de mercadorias em motocicletas e motonetas – moto-frete –, estabelece regras gerais para a regulação deste serviço e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l12009.htm Acesso em: 13 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.967, de 9 de setembro de 2024. Institui o Estatuto da Segurança Privada e da Segurança das Instituições Financeiras; altera a Lei nº 10.826, de 22 de dezembro de 2003 (Estatuto do Desarmamento), a Lei nº 10.446, de 8 de maio de 2002, a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, a Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, e o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal); revoga a Lei nº 7.102, de 20 de junho de 1983, a Lei nº 8.863, de 28 de março de 1994, e dispositivos da Lei nº 11.718, de 20 de junho de 2008, da Lei nº 9.017, de 30 de março de 1995, e da Medida Provisória nº 2.184-23, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2024. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2023-2026/2024/lei/L14967.htm#:~:text=1%C2%BA%20Esta%20Lei%20institui%20o,gerais%20para%20a%20seguran%C3%A7a%20das Acesso em: 13 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 julho 2001, p.1. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 01 jun. 2024.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**: 21.12.1964 e retificado em 1.2.1965. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em 02 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.489, de 21 de dezembro de 2022. Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para vedar o emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público – Lei Padre Júlio Lancelotti. **Diário oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, edição 240, p. 18. Republicação: seção 1, Brasília, DF, edição 8, p. 1, 11 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/republicacao-457151522>. Acesso em: 12 de janeiro de 2023.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 488/2021**. Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, – Estatuto da Cidade, para vedar o emprego de técnicas de “arquitetura hostil” em espaços livres de uso público. Brasília: Senado Federal, 2021a. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8927525&ts=1673469488350&disposition=inline>. Acesso em: 02 jan. 2023.

BRASIL. Senado Federal. **Emenda ao Projeto de Lei nº 488/2021**. Brasília: Senado Federal, 2021b. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8946797&ts=1673469489849&disposition=inline&ts=1673469489849>. Acesso em: 24 jan. 2023.

BRASIL. Presidência da República. **Mensagem nº 656**. Brasília: Diário Oficial da União, 2022. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/msg/vet/VET-656-22.htm. Acesso em: 26 jan. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº1.819.075-RS, Relator(a): Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/04/2021, DJe 27/05/2021. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2021c. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021 > Acesso em: 17 jan. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 260. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2002a. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/>. Acesso em: 26 jan. 2025.

BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. IRR-RR-243000-58.2013.5.13.0023. Redator(a): João Oreste Dalazen. Subseção I Especializada em Dissídios Individuais. Julgamento: 20/04/2017. Publicação: 22/09/2017. Brasília, DF: Tribunal Superior do Trabalho, 2017. Disponível em: <https://jurisprudencia-backend2.tst.jus.br/rest/documentos/5d363bef6f69adf2686d26571472a5d9>. Acesso em: 28 jan. 2025.

CALDERIA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro – 3ª ed. – São Paulo: Editora 34; Edusp, 2011

CANOAS. Lei nº 1.783, de 30 de novembro de 1977. Dispõe sobre o Código Tributário Municipal e dá normas de direito tributário aplicáveis ao Município. Canoas, 1977. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/rs/c/canoas/lei-ordinaria/1977/179/1783/lei-ordinaria-n-1783-1977-dispoe-sobre-o-codigo-tributario-municipal-e-da-normas-de-direito-tributario-aplicaveis-ao-municipio?q=1783%2F1977> Acesso em 01 de junho de 2024.

CARROLL, Rory. Brutal divide: fortified town plays on middle class fear of crime *in The Guardian*. Disponível em: <https://www.theguardian.com/world/2006/feb/11/southafrica.rorycarroll> Acesso em: 06 de fev. 2024

CARVALHO, Cláudio; RIBEIRO, Guilherme; RODRIGUES, Raoni. **Em busca da cidade: a luta pela moradia adequada como força motriz da reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2016.

CARVALHO, Cláudio. **Fundamentos do direito à cidade**. João Pessoa: Editora Porta, 2023.

CASTEL, Robert. **La inseguridad social: ¿qué es estar protegido?**. 1ª. ed. 8ª reimp. – Buenos Aires : Manatíal, 2022.

CHIACU, Doina ; ROSENBERG, Mica. Biden avançará com construção de muro na fronteira com México defendido por Trump in **CNN Brasil**. 2023. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/internacional/biden-avancara-com-construcao-de-muro-na-fronteira-com-mexico-defendido-por-trump/> Acesso em: 02 de fev. 2024

CJF - V Jornada de Direito Civil / Organização Ministro Ruy Rosado de Aguiar Jr. – Brasília : CJF, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf> Acesso em: 10 jan. 2025.

CONDOMÍNIO. In: MICHAELIS moderno dicionário da língua portuguesa. São Paulo: Melhoramentos. Disponível em: < <https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/condom%C3%ADnio/>>. Acesso em: 17 dez. 2024.

CONDOMÍNIO fechado do Wanderley Cardoso. **Fróes explica!**, 27 de agosto de 2010. Disponível em: < https://froes-explica.blogspot.com/2010/08/blog-post_4439.html > Acesso em: 23 fev. 2025.

COSTA, Pedro Henrique Carvalho da; AMARI, Maria Luiza. Uma leitura foucaultiana da cláusula geral de bons costumes no Direito Civil. **Revista da AJURIS - Qualis A2**, [S. l.], v. 50, n. 155, p. 289–310, 2024. Disponível em: <https://revistadaajuris.ajuris.org.br/index.php/REVAJURIS/article/view/1312>. Acesso em: 10 jan. 2025.

DA COSTA, Renata Almeida. Cultura do medo e espaço urbano: um olhar reflexivo sobre a sensação social de insegurança. *in* Cultura e identidade em tempo de transformações: reflexões a partir da teoria do direito e da sociologia. Organização de Germano Schwartz e Albert Noguera Fernández. Curitiba : Juruá, 2011, pág. 219-239.

COULANGES, Numa-Denys Fustel de. **A Cidade Antiga**. Tradução de Frederico Ozanam Pessoa de Barros. Versão para eBook. eBooksBrasil. 2006.

DECLARAÇÃO DOS DIREITOS DO HOMEM E DO CIDADÃO - FRANÇA, 1789. Disponível em: <<https://www.ufsm.br/app/uploads/sites/414/2018/10/1789.pdf>>. Acesso em: 22 de dez de 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <<https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>> Acesso em: 28 de dez de 2024.

DUNKER, Christian Ingo Lenz. A lógica do condomínio ou: o síndico e seus descontentes. **Revista Leitura Flutuante**, v. 1, n. 1, p. 1-8, 2009. Disponível em: http://www.pucsp.br/cespuc/revistas/volume1/textoLeituraFlutuante_1-5.pdf. Acesso em: 04 fev. 2024.

DUNKER, Christian Ingo Lenz. A lógica do condomínio. **PISEAGRAMA**, Belo Horizonte, n. 11, p. 102-109, nov. 2017. Disponível em: <https://piseagrama.org/artigos/a-logica-do-condominio/> Acesso em: 12 fev. 2024.

FAUTH, Isabel Cristiane Frigheto. Cultura do medo, criminalização e segregação espacial: mais e mais exclusão. **O direito vivo**: homenagem a Renata Almeida da Costa, PhD, Rio de Janeiro: Brasport, 2020, p. 140-156.

FERRAZ, Sonia Maria Taddei et al. Arquitetura da violência: a arquitetura antimendigo como eureka da regeneração urbana. **Movimento-revista de educação**, n. 3, 2015. Pgs 111-142.

GIDDENS, Anthony. **Conceitos essenciais da sociologia**; tradução Claudia Freire. – 1. ed. – São Paulo: Editora Unesp Digital, 2017.

GOMES, Ana Maria Isar dos Santos. **Direito urbanístico: uma análise crítica da produção doutrinária nacional**. Belo Horizonte: Editora PUC Minas, 2024.

GONZATTO, Marcelo. Valorização de bairro de Canoas faz moradores colocarem casas à venda por mais de R\$ 1 milhão. **Gaúcha ZH**. 2017. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2017/09/valorizacao-de-bairro-de-canoas-faz-moradores-colocarem-casas-a-venda-por-mais-de-r-1-milhao-9891210.html> Acesso em 04 de junho de 2024.

GRAHAM, Stephen. **Cidades Sitiadas: o novo urbanismo militar**. Tradução Alyne Azuma. 1ª. ed. – São Paulo : Boitempo, 2016.

HARA, Tony; POCHAPSKI, Gabriel José. Condomínio fechado: paraíso cínico. *In História: Questões & Debates*. Curitiba v. 69, n. 2, p. 137-154, jul./dez. 2021. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/historia/article/download/80391/44213> Acesso em: 05 de fev. 2023

HOUAISS, Antônio e VILLAS, Mauro de Salles. **Dicionário Houaiss de língua portuguesa**. 1.ed. – Rio de Janeiro : Objetiva, 2009, pag. 196.

IBGE. País tem 90 milhões de domicílios, 34% a mais que em 2010. **Agência IBGE Notícias**. 2023. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37238-pais-tem-90-milhoes-de-domicilios-34-a-mais-que-em-2010#:~:text=No%20pa%C3%ADs%2C%20a%20m%C3%A9dia%20de,23%2C9%20habitantes%20por%20km%C2%B2.> Acesso em: 23 fev.2025

Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB. **Manifesto “Arquitetura Hostil” – Audiência pública da Comissão de Desenvolvimento Urbano**. [S. l.]: 10 de outubro de 2021. Disponível em: <https://iab.org.br/manifesto-arquitetura-hostil-audiencia-publica-da-comissao-de-desenvolvimento-urbano/>. Acesso em: 26 jan. 2023.

JORNAL DO ALMOÇO. JA Repórter: a vida no maior condomínio do RS. Globoplay, 12 de outubro de 2023. Disponível em: <https://globoplay.globo.com/v/12023735/>. Acesso em: 23 fev.2025

KNEBEL, Norberto Milton Paiva. A privatização da lógica penal nos condomínios fechados. In: WENDT, Emerson. WENDT, Valquíria (org). **O direito vivo: homenagem a Renata Almeida da Costa, PhD**, Rio de Janeiro: Brasport, 2020, p. 157-171.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 19. ed. – São Paulo: Malheiros, 2021.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história : suas origens, transformações e perspectivas**. Tradução Neil R. da Silva. 4ª ed – São Paulo : Martins Fontes, 1998.

NATALINO, Marco Antonio Carvalho. **O discurso do telejornalismo de referência : criminalidade violenta e controle punitivo** - São Paulo : Método, 2007.

O SUL. Life Park vende 30 unidades em apenas 1 dia em evento imobiliário na Capital. Resultado deverá ser repetido sábado (14) em Canoas. **O Sul**. Disponível em: <https://www.osul.com.br/life-park-vende-30-unidades-em-apenas-1-dia-em-evento-imobiliario-na-capital-resultado-devera-ser-repetido-sabado-14-em-canoas/> Acesso em: 27 dez. 2024.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender**. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001

PASTANA, Débora Regina. Cultura do medo e democracia: um paradoxo brasileiro. **Mediações - Revista de Ciências Sociais**, Londrina, v. 10, n. 2, p. 183–198, 2005. DOI: 10.5433/2176-6665.2005v10n2p183. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/mediacoes/article/view/2172>. Acesso em: 12 dez. 2024.

PEDROTTI, Wagner Barbosa. **Os condomínios fechados e o direito à cidade**. Belo Horizonte : Fórum, 2022.

PINTO, Victor Carvalho. **Condomínio de Lotes: um modelo alternativo de organização do espaço urbano**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, agosto/2017. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td243#:~:text=Sob%20a%20perspectiva%20do%20direito%20civil%2C%20o%20condom%20C%ADnio%20de%20lotes,que%2C%20nos%20termos%20do%20art>. Acesso em: 15 de jun. 2024

PRADO, Matheus. Minimercados dentro de condomínios viram alternativa aos supermercados. **CNN Brasil**. 2020. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/minimercados-dentro-de-condominios-viram-alternativa-aos-supermercados/> Acesso em: 10 fev. 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível, Nº 50138046020208210010, Relator(a): Dilso Domingos Pereira, Vigésima Câmara Cível, julgado em 28/08/2021, Publicação em 02/11/2024. Porto Alegre, RS: Tribunal

de Justiça do Rio Grande do Sul, 2024. Disponível em: [≤
https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual/processo/resumo?numeroProcesso=50138046020208210010](https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual/processo/resumo?numeroProcesso=50138046020208210010)> Acesso em: 20 jan. 2025.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Recurso Inominado, Nº 71006444236, Relator(a): José Ricardo de Bem Sanhudo, Primeira Turma Recursal Cível, julgado em 22/11/2016, Publicação em 23/11/2016. Porto Alegre, RS: Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, 2026. Disponível em: [≤
https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual/processo/resumo?numeroProcesso=71006444236&codComarca=710](https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual/processo/resumo?numeroProcesso=71006444236&codComarca=710)> Acesso em: 10 dez. 2024.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei : legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo : Studio Nobel : Fapesp, 1997.

RUDNICKI, Dani. O discurso (ideológico) dos juristas sobre os direitos humanos. In: SILVEIRA, Helder Gordim da; ABREU, Aronne de; MANSAN, Jaime Valim (org.). **História e ideologia: perspectivas e debates**. Passo Fundo: UPF, 2009. p. 168-179.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível, Nº 1004835-58.2019.8.26.0451, Relator(a): Rodolfo Pellizari, 6ª Câmara de Direito Privado, julgado em 02/12/2021, Publicação em 02/012/2021. São Paulo, SP: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Disponível em: [≤
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15246288&cdForo=0](https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15246288&cdForo=0) > Acesso em: 12 dez. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível, Nº 9171836-49.2004.8.26.0000, Relator(a): Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, julgado em 10/11/2010, Publicação sem informações. São Paulo, SP: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Disponível em: [≤
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4803314&cdForo=0](https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4803314&cdForo=0)> Acesso em: 12 dez. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Embargos Infringentes, Nº 9171836-49.2004.8.26.0000, Relator(a): Gilberto de Souza Moreira, 7ª Câmara de Direito Privado, julgado em 28/11/2012, Publicação em 20/12/2012. São Paulo, SP: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Disponível em: [≤
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=6429940&cdForo=0](https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=6429940&cdForo=0)> Acesso em: 12 dez. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apeção Cível, Nº 1008283-89.2016.8.26.0533, Relator(a): Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, julgado em 26/06/2019, Publicação em 26/06/2019. São Paulo, SP: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Disponível em: [≤
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12626655&cdForo=0](https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12626655&cdForo=0)> Acesso em: 12 dez. 2024.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário – Teoria e prática**. 8ª ed. Rio de Janeiro : Forense, 2014.

SCHWARTZ, Germano André Doederrlein; DA COSTA, Renata Almeida. Uma Sociologia (Jurídica) dos Muros: The Wall e a Alienação do Direito *in* **Revista Direito Mackenzie** – v. 17, n. 1, jan./abr. 2023 – São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie.

SCHWARTZ, Rosely Benevides De O. **Revolucionando o condomínio**. 15. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Uni, 2017. *E-book*. p.58. ISBN 9788547222291. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788547222291/>. Acesso em: 09 dez. 2024.

SENAPPEN. **Relatório de Informações Penais - RELIPEN 1º Semestre de 2024**. Disponível em: <<https://www.gov.br/senappen/pt-br/servicos/sisdepen/relatorios/relipen/relipen-1o-semester-de-2024.pdf>>. Acesso em: 23 fev. 2025.

SILVA, R. B., & SOUSA, D. P. de. (2018). A QUESTÃO DO ESTRANGEIRO NA CONTEMPORANEIDADE: UMA LEITURA A PARTIR DE ZYGMUNT BAUMAN. **Revista Polis E Psique**, 8(2), 24–45. <https://doi.org/10.22456/2238-152X.77857>

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 20ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 1380.

SINDUSCON-SP. **Caracterização do perfil sócio-econômico da mão de obra do setor da construção civil brasileira e paulista**. Disponível em: <<https://sindusconsp.com.br/wp-content/uploads/2024/10/v3-Perfil-da-Mao-de-Obra-da-construcao-VF-1-2.pdf>>. Acesso em: 23 fev. 2025.

SIQUEIRA, Breno; BRITTO, Vinícius. Censo 2022: 87% da população brasileira vive em áreas urbanas. **Agência IBGE Notícias**. 2024. Disponível em: [https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41901-censo-2022-87-da-populacao-brasileira-vive-em-areas-urbanas#:~:text=Segundo%20o%20Censo%20Demogr%C3%A1fico%202022,%25\)%20estavam%20em%20%C3%A1reas%20rurais](https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41901-censo-2022-87-da-populacao-brasileira-vive-em-areas-urbanas#:~:text=Segundo%20o%20Censo%20Demogr%C3%A1fico%202022,%25)%20estavam%20em%20%C3%A1reas%20rurais.). Acesso em: 20 dez. 2024.

SORDI, Jaqueline. Atrás do muro, longe da areia: como é a vida nos condomínios de luxo do Litoral Norte. **GZH**. 2017. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/verao/noticia/2017/01/atras-do-muro-longe-da-areia-como-e-a-vida-nos-condominios-de-luxo-do-litoral-norte-9612799.html> Acesso em: 20 mar. 2024.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em edifícios: manual do condômino** : Lei nº 4.591, de 16-12-1964 : convenção, administração: modelos de atas e editais - 2. ed.- São Paulo : Atlas, 1999

SOUZA, Henrique. Condomínios se transformam em alternativa às academias. **Diário de Pernambuco**. 2016. Disponível em:

<https://www.diariodepernambuco.com.br/noticia/vidaurbana/2016/04/exercicios-fisicos-em-condominios.html> Acesso em: 10 fev. 2024

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2a Ed. Rio de Janeiro : Bertrand Brasil, 2005.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão, GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial** – 1. ed. – São Paulo: Editora Unesp, 2013.

UN-HABITAT - UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME. **World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities**. Nova Iorque, 2022. Disponível em: https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf. Acesso em: 04 de fev. 2023

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4** - 24ª Edição 2024. Available from: VitalSource Bookshelf, (24th Edition). Grupo GEN, 2024.

VILLAÇA, Flávio. O território e a dominação social. In: **Margem Esquerda: ensaios marxistas**. Boitempo: São Paulo, n. 24, jun. 2015. Disponível em: <https://blogdaboitempo.com.br/2021/03/30/flavio-villaca-1929-2021-o-territorio-e-a-dominacao-social/> Acesso em: 05 de fev. 2023

ZANIRATO, Sílvia Helena. Fronteiras: definições conceituais e possibilidades investigativas. **História e Diversidade**, [S. l.], v. 8, n. 1, p. 20–33, 2016. Disponível em: <https://periodicos.unemat.br/index.php/historiaediversidade/article/view/1618..> Acesso em: 2 dez. 2024.

ANEXO A – ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES ENSEADA LAGOS DE XANGRI-LÁ

109

(cento e setenta e sete mil reais) deverão ser retirados da conta principal (corrente) e R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) do Fundo de Reserva, para cobertura dos custos relacionados. Os presentes mencionaram e solicitaram a realização de manutenção junto às pedras dos passeios e pontes, o que deverá ser providenciado. Ademais, foi mencionada a situação da limpeza dos lagos, sendo informado que o Condomínio está em tratativas para a troca da empresa responsável pela jardinagem, em virtude de problemas ocorridos com a mesma e que deverá ser dado andamento nesta demanda. **3. Deliberações sobre as atividades, contratações e aquisições para o Projeto Verão 2018/2019:** **1. Restaurante:** para os serviços de restaurante junto ao condomínio, posto em votação, a maioria absoluta dos presentes aprovou a contratação de empresa a ser escolhida pela administração, de preferência que não fosse a anterior empresa, tendo a mesma a verba de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para tanto; **2. Atividades:** apresentado orçamentos preliminares para as atividades de recreação, torneios, orientador de piscina, educador físico, festa de Reveillon e Carnaval Adulto e Infantil, no valor total de R\$ 221.400,00 (duzentos e vinte e um mil e quatrocentos reais). Posto em votação, a unanimidade dos presentes aprovou o orçamento proposto e a realização das atividades propostas. **4. Autorização para a realização de chamadas extras para custeio dos itens aprovados:** tendo em vista a aprovação dos itens relacionados com o Clube de Praia, Restaurante e Atividades para a temporada de verão 2018/2019, prevendo o percentual médio de inadimplência e o desconto pontualidade concedido nos docs, restou aprovada a realização de 05 (cinco) chamadas extras no valor de R\$ 132.600,00 (cento e trinta e dois mil e seiscentos reais) cada, a partir dos docs com vencimento em novembro de 2018, sendo tal valor rateado entre os condôminos de acordo com a fração ideal das unidades privativas. **5. Esclarecimentos e deliberações sobre os procedimentos de acesso de prestadores de serviço:** posto em votação, fica ratificado e aprovado por esta Assembleia os procedimentos para acesso de prestadores de serviço, os quais já são realizados atualmente, conforme segue: **5.1.** todos os prestadores de serviço deverão dirigir-se e ingressar pela portaria de serviço, visto que a portaria social restringe-se somente à proprietários, familiares (ascendentes e descendentes) e visitantes. **5.2.** A entrada de prestadores de serviço será permitida somente se autorizado pelo proprietário, devendo os mesmos serem identificados para acessar o Condomínio com documento com foto, a fim de cadastro e emissão de certidão de antecedentes policiais, a qual será consultada on line pelo sistema; **5.3.** caso o prestador de serviço esteja com restrições em sua ficha, caberá à administração proibir seu acesso ao condomínio. **6. Retificação contábil e esclarecimentos relacionados com a utilização e saldo do Fundo de Reserva aprovados em AGE anterior:** o Sr. Síndico mencionou que a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de junho de 2018 autorizou a transferência de saldo do Fundo de Reserva para a cobertura do déficit da conta principal (conta corrente). Entretanto, analisando a situação do déficit da conta principal (conta corrente) e o saldo positivo do Fundo de Reserva, foi verificado que as aprovações de uso do saldo do Fundo de Reserva para a realização de manutenções e melhorias nas Assembleias realizadas em 28 de junho de 2017 e 12 de agosto de 2017, que somaram R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), sendo que as despesas foram equivocadamente debitadas da conta principal (conta corrente) nas ocasiões, o que contribuiu para o déficit desta subconta, o qual foi suprido, posteriormente, com o saldo do Fundo de Reserva. Portanto àquela ocasião não foi utilizado o fundo de reserva, mas sim o caixa. **Encerramento dos trabalhos:** 17h.

Daniel Kulisz
Presidente

Paula Tatiane Andrada Corrêa
Secretária



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE XANGRI-LÁ/RS
Protocolado sob nº 183, Livro A-1, às fs. 14, em 23 de janeiro de 2019. Registrado sob nº 139, às fs. 199 F, Livro B-1. Para fins de conservação e autenticidade de data, nos termos do Art. 127, inciso VII, da Lei 6.015/73. Xangri-Lá/RS, 25 de janeiro de 2019.

Reg. Financeiro: R\$ 62.200,00 + R\$ 62.200,00 = R\$ 124.400,00
Reg. Tit. (valor integral): R\$ 595,36 (0764 09 1800002 00009) = R\$ 61.401,00
Gravação: R\$ 2,20 (764 01 80000 00000) = R\$ 140,00
Trib. assentamento eletrônico: R\$ 4,90 (0764 01 1800002 00009) = R\$ 140,00





**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES ENSEADA LAGOS DE XANGRI-LÁ
RUA RIO JACUI, Nº 1331, XANGRI-LÁ RS CEP 95588-000**

No dia **vinte do mês de outubro do ano de dois mil e dezoito**, às **14h30m**, em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária, nas dependências, do **Condomínio Horizontal de Lotes Enseada Lagos de Xangri-lá**, sito à Rua Rio Jacuí, nº 1.331, Xangri-lá RS, os condôminos que registraram suas presenças na lista afixada na página 40 (quarenta) do livro de atas. Presidiu a assembleia o Sr. Daniel Kulisz (C62) e secretariou a Sra. Paula Tatiane Andrada Corrêa, representante da auxiliar de administração do Condomínio, Guarida Imóveis. **1. Deliberações sobre o Clube de Praia como serviços, locação de imóvel, aquisição para este e eventualmente futuros verões e demais itens ligados ao Clube de Praia:** antes do início efetivo das deliberações da ordem do dia, o Síndico Sr. Daniel informou aos condôminos que, em atendimento às tratativas da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de julho de 2018, contactou o investidor que apresentou proposta para a construção do clube de praia, apresentando as condições constantes nos itens 1 e 2, opção A, da ata da referida Assembleia, as quais não foi aceita pela mesmos. Desta forma, foi dado andamento preliminar na disponibilização do clube de praia nos mesmos moldes da temporada passada, sendo alugado o mesmo terreno pelo valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), valor este já pago com os recursos oriundos da sobra da chamada extra do plano verão da temporada passada. Posteriormente, o Sr. Síndico apresentou previsão orçamentária com os custos para a estrutura física e serviços para o clube de praia, para o período de 20/12/2018 a 10/03/2019, que somam **R\$ 303.900,00** (trezentos e três mil e novecentos reais). Os condôminos presentes discutiram sobre a escolha do ecônomo e sobre a disponibilidade ou não de alimentação junto ao clube de praia. Entretanto, como a Assembleia de 21 de julho de 2018 já havia aprovado o clube de praia dos mesmos moldes da temporada, foi posto em votação a previsão orçamentária apresentada, a qual foi aprovada pela unanimidade dos presentes. Com relação a escolha do ecônomo, a administração irá analisar as propostas, bem como observar, orientar e consignar em contrato situações elencadas pelos condôminos, como a realização de tabela de preços com anuência do condomínio e fiscalização e penalização por atendimento de pessoas estranhas ao condomínio. Os condôminos presentes informaram estarem descontentes com o serviço prestado pelo ecônomo que operou o Clube de Praia do verão passado, Dallagnol, tendo havido demoras para atendimento e aparente permissão de uso de não condôminos dos equipamentos e serviços do Clube do Enseada. Os condôminos também fizeram queixas quanto ao serviço de economato do restaurante do condomínio, relatando falta de qualidade no Buffet. O condômino Vinicius do F-27 sugeriu o restaurante Nostro Molino. O Sr. Síndico informou que o referido restaurante seria do tipo "à la carte" e que lembrava que os condôminos preferiam restaurante do tipo "buffet", mas os condôminos presentes disseram que seria melhor "à la carte" para preservar a qualidade da comida. Posteriormente, com o intuito de buscar soluções e alternativas para a disponibilização de clube de praia para as próximas temporadas, e tendo em vista a impossibilidade legal da pessoa jurídica do condomínio adquirir bens imóveis fora da área incorporada e a dificuldade de se criar uma associação que contemple a totalidade dos condôminos, o Sr. Síndico trouxe sugestão de criação de uma associação formada por um grupo de investidores. Nesta proposta preliminar, tal associação construiria o clube de praia a ser alugado pelo condomínio. Ainda de modo preliminar, foi estimado que o custo para a construção do clube de praia ficaria em torno de R\$ 1.090.000,00 (um milhão e noventa mil reais) e o aluguel anual seria de cerca de R\$ 104.640,00 (cento e quatro mil seiscentos e quarenta reais). Apresentadas ideias de viabilização da proposta, ficou aprovado que a administração dê andamento no estudo de construção do clube de praia nestes moldes, para deliberação futura. **2. Deliberações sobre aquisições e melhorias nas áreas do Clube, Gourmets e áreas esportivas:** foram apresentados orçamentos preliminares para a realização de aquisições e melhorias, junto ao restaurante, área externa piscina, gourmets, academia e pergolados. No que tange as mesas e cadeiras no restaurante, o orçamento apresentado foi realizado após análise e escolha dos modelos por parte dos membros da comissão eleita na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de junho de 2018. Além dos itens previamente propostos pela administração, os presentes elencaram algumas sugestões, como a instalação e/ou manutenção dos ar condicionados dos Gourmets e Restaurante, instalação de churrasqueiras rotativas junto aos Gourmets e melhorias nos equipamentos dos Gourmets. O Sr. Síndico informou que o condomínio possui saldo disponível de sobra de caixa junto à conta corrente e junto ao Fundo de Reserva sem comprometimento e que, se aprovado, as melhorias propostas poderiam ser realizados com tais recursos. Após análise, posto em votação, restou aprovada pela maioria dos presentes a realização das melhorias e investimentos apresentados, no teto de R\$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais), sendo que **R\$ 177.000,00**

ANEXO B – NORMAS DE CONVIVÊNCIA - CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES VENTURA CLUB

Normas de Convivência CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES VENTURA CLUB

1. GLOSSÁRIO

Para facilitar o entendimento das Normas de Convivência, esclarecemos abaixo alguns termos empregados:

ADMINISTRAÇÃO: *Síndico, Vice-Síndico e Conselheiros.*

PROPRIETÁRIO: *Proprietário de Terreno/Casa no Condomínio, seu Cônjuge, descendentes e os ascendentes diretos.*

LOCATÁRIO: *Pessoas que alugam uma Casa no Condomínio.*

HÓSPEDE: *Ocupantes temporários das residências do Condomínio.*

CONVIDADO: *Pessoa que acessa o Condomínio a convite de um Proprietário.*

VISITANTE: *Pessoa que visita o Condomínio por algum interesse específico.*

CONSTRUTOR: *Pessoa física ou jurídica, responsável pela condução de obra no Condomínio.*

GERENTE OPERACIONAL: *Pessoa responsável pela gerência da rotina do Condomínio.*

TAXA DE USO: *Valor definido em Assembléia Geral de Proprietários para cobrança de uso de certos bens comuns.*

ALTA TEMPORADA: *Período compreendido entre o dia 15/12 a 15/03.*

BAIXA TEMPORADA: *Período compreendido entre o dia 16/03 a 14/12.*

NOTIFICAÇÃO: *Documento que formaliza a ocorrência de uma "Não Conformidade" às Regras de Convivência.*

PORTARIA DE SERVIÇO: *Lado oeste do Condomínio.*

2. ACESSO AO CONDOMÍNIO VENTURA CLUB

- 2.1. Os pátios de entrada do *Ventura Club* permanecerão sob controle permanente de Porteiros.
- 2.2. O acesso ao *Ventura Club* será liberado somente após identificação da pessoa e desde que atendidos os requisitos para a liberação de entrada, conforme definidos abaixo.
- 2.3. A entrada de *Hospedes* e *Convidados* no *Ventura Club*, será permitida somente se autorizado, por escrito ou por telefone, pelo *Proprietário*.
- 2.4. A entrada de *Locatários* será permitida somente se autorizado por escrito pelo *Proprietário*, com apresentação de folha corrida do Locatário responsável pela locação. Na autorização deve constar o nome de todas as pessoas que forem ocupar o imóvel e o período de permanência no mesmo. Os Locatários terão privilégios semelhantes ao dos *Proprietários* no que diz respeito à utilização das áreas de uso comum.
- 2.5. A entrada de *Visitantes* no *Ventura Club*, será permitida somente se este for:
 - Pretendente à compra de imóvel no condomínio e estiver acompanhado de Corretor de Imóveis credenciado junto ao condomínio e devidamente autorizado.
 - Funcionários Públicos, Civis ou Militares, no desempenho de suas funções.
 - Entregadores, desde que autorizados pelos *Proprietários*, com acesso pela portaria do lado oeste.

- Fornecedores ou Prestadores de Serviços, inclusive empregados domésticos, desde que previamente cadastrados ou autorizados pelo *Proprietário*, com acesso pela portaria do lado oeste.
- 2.6. A entrada de operários de obras e serviços de manutenção residencial no *Ventura Club* será permitida somente se:
- a. Observado o horário de trabalho previsto no item 13.4 destas Regras de Convivência, que trata de Obras e Construções.
 - b. Atendido plenamente o item 13.4 destas Regras de Convivência, o Porteiro solicitará sempre a apresentação de documento de identificação antes de liberar a entrada.
 - c. Autorizado pessoalmente pelo *Construtor*. Este procedimento de liberação somente deve ser usado quando de comparecimento eventual do operário à Obra.
 - d. Fora do horário normal de trabalho, estiver autorizado pelo *Proprietário*.
 - e. O acesso de ser pela portaria de serviço.
 - f. Forem entregues cópia do documento de identidade, atestado de bons antecedentes e folha corrida.
- 2.7. A entrada de veículos de transporte de cargas (materiais) será permitida no horário abaixo pela portaria de serviço:
- No período de 15 de Março a 20 de Dezembro**
- De 2ª a 6ª. Feira das 7:30 as 12:00h e das 13:00 as 18:30h
 - Aos Sábados de 9:00 as 12:00h
- No período de 21 de Dezembro a 14 de Março**
- De 2ª a 6ª. Feira das 8:00 as 12:00h e das 13:30 as 18:00h
 - Aos Sábados não será permitida a entrada.
- Desde que:
- a. Autorizado pelo *Proprietário*, pelo *Gerente Operacional do Ventura Club*, pelo *Construtor*, ou ainda se o veículo pertencer a uma Empresa cadastrada no condomínio.
 - b. O veículo não esteja emitindo fumaça ou ruído excessivo.
 - c. O veículo apresente adequado estado de conservação.
- 2.8. O contato com os *Proprietários* será feito conforme seqüência a seguir:
- Via telefone convencional.
 - Via telefone celular (chamada a cobrar).
 - Via Ronda Motorizada, sempre que houver evidências de que o mesmo se encontre no *Condomínio Horizontal*.
- 2.9. Não será permitida a entrada de cinegrafistas, jornalistas, fotógrafos, repórteres etc., para a execução de reportagens sobre o *Ventura Club* sem a autorização prévia e por escrito do *Síndico*.
- 2.10. Não será permitida a entrada de vendedores ambulantes.

- 2.11. Os *Visitantes e Convidados*, depois de identificados e ter a entrada autorizada pelo *Proprietário*, receberão crachá de "Visitante" ou "Serviço", conforme o caso, para fixação em local visível do automóvel.
- 2.12. A identificação via apresentação de Documento de Identidade, sempre que solicitada pelo porteiro, constituirá condição essencial para a liberação de acesso ao *Condomínio Horizontal* e às áreas de uso comum.
- 2.13. A entrada ou permanência de pessoas externas ao *Ventura Club*, cuja presença possa prejudicar a moral e os bons costumes do condomínio, poderá ser proibida sempre que a Administração julgar conveniente ou que os *Proprietários* solicitarem.

3. SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO RESIDENCIAL

- 3.1. Os serviços de jardinagem e os serviços essenciais de manutenção nas residências prontas serão permitidos durante todo o ano, desde que respeitados os Horários de Silêncio – (item 14.1).
- 3.2. Os serviços de reforma residencial deverão atender as mesmas exigências de Obras, no que diz respeito a:
- Horário de Obras - (item 13.4)
 - Identificação de pessoal para acesso ao *Ventura Club* - (item 2.6)
 - Acesso de materiais ao *Ventura Club* - (item 2.7)
 - Código de Conduta dos Funcionários - (item 13.5)

4. TRAFEGO E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

- 4.1. No interior do *Ventura Club* deverão ser respeitadas as Leis de Transito emanadas dos poderes competentes.
- 4.2. Sem prejuízo de cumprimento das demais exigências Legais, no interior do *Condomínio Horizontal* será dado destaque ao fiel cumprimento dos seguintes itens:
- a. Proibição de tráfego com veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, motocicletas, etc.) cujo condutor seja menor de idade (18 anos), mesmo que com a autorização dos pais, dos responsáveis ou mesmo do proprietário do veículo.
 - b. Proibição do tráfego com qualquer tipo de veículo motorizado em velocidade superior a **30 km/hora**, limite máximo de velocidade estipulado para o *Ventura Club*.
 - c. Proibição de tráfego com veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, motocicletas, ciclomoteres etc.) cujo condutor esteja alcoolizado.
- 4.3. Os veículos deverão permanecer estacionados na direção correta de fluxo e de forma que não obstruam a passagem de outros veículos.
- 4.4. É expressamente proibido o tráfego com veículos motorizados (automóveis, caminhonetes, motocicletas, ciclomoteres etc.) pela "Contra-Mão". Caso seja imprescindível trafegar na "Contra-Mão", o Ronda Motorizado deverá acompanhar o veículo, trafegando na sua frente e promovendo a sinalização adequada.

- 4.5. Não será permitido o acesso de veículos que emitam ruído excessivo ou estejam em desacordo com normas CTB quanto à poluição do ar.
- 4.6. Não será permitido o acesso de veículos com tração animal.
- 4.7. Não será permitido o ingresso e permanência no interior do *Ventura Club* de ônibus, trailers ou motorhome.

5. QUADRAS DE TENIS E PADLLE

- 5.1. O horário de uso será das 08:00 às 23:00 horas.
- 5.2. É vedado o ingresso de animais no interior das quadras.
- 5.3. O uso das Quadras de Paddle e de Tênis, seja aberta ou coberta (piso de saibro), estarão sujeitas a reserva prévia, com uma antecedência máxima de 72 h (setenta e duas horas), e deverão ser feitas com o *Concierge* e, na ausência deste, com o *Gerente Operacional* do Condomínio, e atender os seguintes requisitos:
- Cada *Proprietário* poderá reservar quadra para apenas um período de 1:30 hora por dia. Havendo interesse em utilizar mais de um período, deverá ser verificada com o *Gerente Operacional* ou o responsável designado para este fim, a disponibilidade de alguma quadra, com no máximo 1:00 (uma) hora de antecedência ao horário pretendido.
 - Não serão aceitas reservas de *Proprietário* que estiver com suas obrigações junto ao Condomínio em atraso.
 - Pela utilização das Quadras, será cobrada uma **Taxa**, definida anualmente na Assembleia Geral de *Proprietários*, para cada período de 1:30 hora, conforme abaixo:

QUADRAS	Alta Temporada		Baixa Temporada	
	Luz natural	Luz artificial	Luz natural	Luz artificial
Padlle	Isento	R\$ 15,00	isento	R\$ 15,00
Tênis Aberta	Isento	R\$ 15,00	isento	R\$ 15,00
Tênis Fechada (saibro)	-	R\$ 15,00	-	R\$ 15,00

- O somatório de valores correspondentes a utilização das quadras (*Taxas*) será cobrado mensalmente junto da Taxa Condominial.
- Após 15 minutos de atraso em relação ao horário de início marcado, o tenista perderá o direito à reserva, ficando a quadra liberada.
 - Cada *Proprietário* poderá convidar um número máximo de 03 pessoas não-proprietárias ao *Condomínio Horizontal*.

Entretanto:

- Os *Proprietários* sempre terão preferência, ressalvada a hipótese de, quando da sua chegada, a partida já tiver sido iniciada.
 - É indispensável que o *Proprietário*, responsável pelo convite, esteja participando do jogo.
- f. As reservas nas quadras obedecerão os seguintes horários:

08:00 às 09:30 09:30 às 11:00 11:00 às 12:30
 12:30 às 14:00 14:00 às 15:30 15:30 às 17:00
 17:00 às 18:30 18:30 às 20:00 20:00 às 21:30
 21:30 às 23:00 (encerramento)

g. Os tenistas somente poderão ocupar as quadras devidamente uniformizados e com tênis de solado apropriado para o piso de saibro.

h. O silêncio é obrigatório nas proximidades das quadras de tênis.

6. CAMPO DE FUTEBOL E QUADRA POLIESPORTIVA

- 6.1. O horário de uso será das 08:00 às 23:00 horas.
- 6.2. O uso de iluminação, durante todo o ano, implicará ao *Proprietário* responsável o pagamento de R\$ 20,00 para o campo de futetol e R\$ 15,00 para a quadra poliesportiva, definida anualmente na Assembléia Geral de Proprietários, por cada período de 1:30 hora, e será cobrada junto à Taxa Condominial.
- 6.3. Quando da ocorrência de chuva, o *Gerente Operacional* avaliará o estado do Campo de Futebol, interditando-o sempre que julgar conveniente.
- 6.4. Fica vedado o uso em que participem equipes formadas exclusivamente de *Convidados*, admitindo-se, no máximo 2/3 (dois terços) por partida.
- 6.5. O *Proprietário* terá sempre preferência frente a qualquer *Convidado ou Hospede*, ressalvada a hipótese de, quando da sua chegada, a partida já tenha sido iniciada.
- 6.6. É indispensável que o *Proprietário* responsável pelo *Convidado* ou *Hospede* esteja participando do jogo.
- 6.7. É vedado o uso para *Visitantes*.
- 6.8. É terminantemente proibido a troca de roupas dentro de veículos ou em locais impróprios para este fim, devendo os responsáveis pelos *Convidados* e *Hospedes* orientá-los a apresentarem-se já convenientemente uniformizados.
- 6.9. É expressamente proibido o uso dos clubes e suas dependências pelos jogadores *Convidados*, com excessão dos vestiários localizados junto ao Campo de Futebol.
- 6.10. É proibido a entrada no Campo de Futebol e na Quadra Poliesportiva de pessoas que estejam usando calçado que possa provocar estragos ao piso.
- 6.11. É vedado o ingresso de animais no interior do Campo de Futebol e da Quadra Poliesportiva.

7. PISCINAS, BAR DA PISCINA e LAGO

7.1. PISCINA

- 7.1.1. O horário de uso das piscinas será das 08:00 às 23:00 horas.
- 7.1.2. Estas instalações são de uso exclusivo dos *Proprietários* e *Hóspedes*, estando portanto vedado o uso para *Convidados* e *Visitantes*.
- 7.1.3. É proibida a utilização das piscinas por funcionários e seus familiares, sejam do *Ventura Club* ou do *Proprietário*. Funcionários como babás e enfermeiras poderão

acessar a área das piscinas se devidamente autorizados pelo *Proprietário* e no exclusivo exercício do seu trabalho, ou seja, quando acompanhando crianças ou portadores de necessidades especiais.

- 7.1.4. É expressamente proibido o uso das Piscinas por *Convidados* de Festas no *Ventura Club*.
- 7.1.5. Não será permitido o uso de colchão de ar e brinquedos dentro das Piscinas.
- 7.1.6. Por uma questão de saúde, prevenção e higiene, portadores de doenças de pele, lesões abertas, doenças de olhos, nariz ou ouvidos, não poderão frequentar as piscinas.
- 7.1.7. Por prejudicar o tratamento da água, recomenda-se evitar o uso de óleos, bronzeadores e protetores solares nas áreas das piscinas.
- 7.1.8. É proibido o trânsito e o estacionamento de bicicletas, skates etc., na área das piscinas.
- 7.1.9. É proibida a permanência de animais na área das piscinas.
- 7.1.10. É expressamente proibido o consumo de bebidas e alimentos dentro ou na borda das piscinas.
- 7.1.11. Toda e qualquer orientação ou instrução do Salva-Vidas deverá ser acatada pelos *Proprietários* e *Hospedes*.
- 7.1.12. Não será permitido tomar banho (com produtos como sabonete e xampu) nos chuveiros da piscina.
- 7.1.13. Crianças menores de 10 anos poderão utilizar a piscina adulta somente quando acompanhadas pelos pais ou adulto responsável.
- 7.1.14. É obrigatório o uso do chuveiro externo antes de entrar na piscina.
- 7.1.15. Durante os meses de alta temporada, haverá um salva-vidas diariamente das 9h às 19h.

7.2. BAR DA PISCINA

- 7.2.1. O funcionamento durante o período de Alta Temporada será das 10:00h às 20:00h.
- 7.2.2. Somente os *Proprietários* do *Ventura Club* e seus dependentes autorizados poderão consumir os produtos oferecidos no Bar do Clube do Mar.
- 7.2.3. O pagamento pelo consumo de alimentos e bebidas se dará através da assinatura da Comanda de Serviço, onde será identificado o nome do Proprietário e o número do seu Terreno. A cobrança será feita mensalmente junto à taxa condominial. Não será aceito pagamento em dinheiro ou cheque.

7.3. LAGO

- 7.3.1. É expressamente proibido o uso de embarcações motorizadas no Lago.
- 7.3.2. É expressamente proibido a prática de pesca com rede, tarrafa, ou qualquer outro meio diferente da pesca tradicional com linha e anzol.

- 7.4. Não será permitido tomar banho (com produtos como sabonete e xampu) nos chuveiros da piscina.
- 7.5. Crianças menores de 10 anos poderão utilizar a piscina adulta somente quando acompanhadas pelos pais ou adulto responsável.
- 7.6. É obrigatório o uso do chuveiro externo antes de entrar na piscina.
- 7.7. Durante os meses de alta temporada, haverá um salva-vidas diariamente das 9h as 19h.

8. CLUBINHO INFANTIL

- 8.1. Crianças menores de 5 anos deverão estar acompanhadas dos pais ou adulto responsável.
- 8.2. Não é permitido o ingresso de animais neste local.
- 8.3. Os brinquedos, móveis e acessórios do Clubinho são para uso exclusivo naquele local, não sendo permitido retirá-los ou levá-los para outras dependências do Ventura Club.

9. ACADEMIA

- 9.1. O horário de uso será das 08:00 às 23:00 horas.
- 9.2. Somente *Proprietários* e seus *Hóspedes* poderão utilizá-la. É proibido o uso da Academia por *Convidados*, *Funcionários* e *Visitantes*.
- 9.3. É de única e exclusiva responsabilidade de cada usuário as consequências decorrentes do uso de equipamento para a prática de exercícios. Recomenda-se consultar um médico antes de iniciar qualquer programa de exercícios.
- 9.4. Após o uso, todo e qualquer equipamento deverá ser arrumado e, se elétrico, desligado.
- 9.5. O uso de Aparelhos de Som será permitido, desde que não perturbe os demais frequentadores ou *Proprietários* de terrenos vizinhos.
- 9.6. É vedado o ingresso de animais no interior do Academia.
- 9.7. Não é permitida a utilização de equipamentos por menores de 12 anos.
- 9.8. Os usuários deverão fazer uso dos equipamentos com roupa seca e apropriada ao esporte, calçando tênis e munidos de toalha própria.
- 9.9. Após o término do exercício, o usuário deverá recolocar os equipamentos utilizados no lugar e em hipótese alguma retirá-los da academia.
- 9.10. É proibido o consumo de bebidas alcoólicas, cigarros e assemelhados no local.

10. SAUNA

- 10.1. O horário de uso será das 08:00 às 21:00 horas
- 10.2. A utilização deverá ser agendada com antecedência mínima de 30 minutos, respeitando a seguinte agenda: Sauna Feminina às segundas, quartas e sextas

das 08h00 às 14h00; terças, quintas, sábados e domingos das 14h00 às 21h00.
Sauna Masculina: às segundas, quartas e sextas das 14h00 às 21h00, terças, quintas, sábados e domingos das 08h00 às 14h00.

- 10.3. Na utilização da sauna fica proibido fazer a barba, depilar-se, usar cremes ou óleos de qualquer espécie, lizar os pés, fumar ou fazer uso de bebidas alcoólicas.
- 10.4. Na sala de repouso todos devem zelar pela tranqüilidade do ambiente, não sendo permitido barulho excessivo que venha a perturbar o sossego.
- 10.5. A idade mínima para uso da sauna é de 16 anos.
- 10.6. É obrigatório o uso de toalha, sandálias de borracha e traje de banho.

11. ESPAÇOS DESTINADOS A FESTAS

- 11.1. Para a realização de festas, estarão disponíveis os seguintes espaços: Clubhouse do futebol, Clubhouse do tênis, Churrascaria e Gourmeteria.
- 11.2. No salão principal do Clubhouse não serão permitidas festas.
- 11.3. O uso dos espaços destinados a festas somente será liberado após a entrega da lista de convidados que ficará nas portarias.
- 11.4. *Convidados* de festas estarão proibidos de usar a piscina e demais dependências do Clubhouse.
- 11.5. A utilização de qualquer dos espaços está sujeito a reserva prévia, com antecedência máxima de 3 (três) meses.
- 11.6. As reservas deverão ser feitas pessoalmente ou por telefone com o Concierge e, na ausência deste, com o *Gerente Operacional*.
- 11.7. A garantia de Reserva e a liberação do uso do espaço estará condicionado à assinatura, pelo *Proprietário*, do "Termo de Reserva", disponível com o Concierge ou com o *Gerente Operacional*.
- 11.8. Durante a realização das Festas, os Seguranças do *Ventura Club* orientarão os *Convidados* quanto ao estacionamento de seus veículos.
- 11.9. Não serão aceitas reservas de *Proprietário* que esteja em atraso com suas obrigações junto ao *Condomínio*.
- 11.10. O *Proprietário* responsável pela reserva responsabilizar-se-á pela ordem e sossego público, pelos bons costumes dos *Convidados* e pelo fiel cumprimento destas Regras de Convivência, especialmente quanto ao HORÁRIO MÁXIMO de utilização, conforme abaixo definido:

PERÍODO	HORÁRIO MÁXIMO DE UTILIZAÇÃO	
	Baixa Temporada (16/3 à 14/12)	Alta Temporada (15/12 à 15/3)
2ª. à 5ª. Feira e aos domingos	23 h	24 h

Sextas-feiras, sábados e vésperas de feriado	24 h	1 h
---	------	-----

- 11.11. É expressamente proibido a circulação de *Convidados* de Festas pelo condomínio, tanto a pé como de carro, a menos que acompanhado do *Proprietário*.
- 11.12. Somente terão acesso liberado ao *Ventura Club* aqueles *Convidados* cujo nome constar na relação entregue na Portaria com uma antecedência mínima de 2 (duas) horas. Os *Convidados* não relacionados deverão aguardar até que o *Proprietário* libere o acesso.
- 11.13. Para a cobertura dos gastos com faxina, sabonetes, papel higiênico, papel toalha, detergente e esponja, o uso de qualquer dos espaços implicará na cobrança das seguintes Taxas de Utilização:

Reserva	Valor
Espaço Gourmet	R\$ 150,00
Churrasqueira, anexo futebol, anexo tênis	R\$ 80,00

- 11.14. A desistência de utilização comunicada com no mínimo 48 horas de antecedência dispensará o pagamento da respectiva Taxa de Utilização.
- 11.15. Para cada 50 convidados será necessária a contratação de 1 vigilante, que será feita pelo Concierge ou Gerente Operacional e cobrado junto ao boleto de pagamento das taxas condominiais.
- 11.16. Eventuais danos causados ao prédio, equipamentos, móveis e utensílios durante a utilização do espaço, serão de inteira responsabilidade do *Proprietário* responsável pela reserva, e serão cobrados, pelo valor de reposição do item ou pelo valor empregado no reparo do dano, junto à Taxa Condominial.
- 11.17. É vedado o ingresso de animais no interior dos espaços destinados a festas.
- 11.18. Deverá ser observado e respeitado o horário de silêncio.
- 11.19. É vedado a utilização destes espaços para eventos e festas de pessoas não proprietárias, empresas, clubes, escolas e associações.
- 11.20. Seguranças exercerão a fiscalização.

12. CLUBE DO MAR

- 12.1. O Clube do Mar funcionará durante o período de Alta Temporada, de 2ª a 6ª feira das 09h às 19h00, e aos sábados, domingos e feriados até às 21h00.
- 12.2. A utilização das dependências do Clube do Mar, seus equipamentos e serviços, tais como barracas de praia e cadeiras, são de uso exclusivo dos *Proprietários* e seus *Hóspedes*.

- 12.3.** A piscina do Clube do Mar é para exclusivo de crianças menores de 10 anos.
- 12.4.** É obrigatório o uso do chuveiro externo antes de entrar na piscina.
- 12.5.** Somente os *Proprietários* do *Ventura Club* e seus dependentes autorizados poderão consumir os produtos oferecidos no Bar do Clube do Mar.
- 12.6.** O pagamento pelo consumo de alimentos e bebidas se dará através da assinatura da Comanda de Serviço, onde será identificado o nome do Proprietário e o número do seu Terreno. A cobrança será feita mensalmente junto à taxa condominial. Não será aceito pagamento em dinheiro.

13. OBRAS E CONSTRUÇÕES DE RESIDÊNCIAS

13.1. Tramitação de Projetos

Os projetos arquitetônico, elétrico e hidrossanitário deverão ser entregues à *Administração* para serem analisados e, depois de avaliados, serão carimbados e devolvidos, para então serem encaminhados à Prefeitura Municipal de Xangri-lá.

O início da obra somente será liberado após encaminhamento à *Administração* dos seguintes documentos:

- a. Cópia do Projeto Arquitetônico (completo) aprovado pela Prefeitura Municipal de Xangri-lá e assinado pelo *Proprietário* do Lote.
- b. Cópia da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável pela execução da obra.
- c. Alvará/Licenciamento da Prefeitura Municipal de Xangri-lá.
- d. Carta do *Proprietário* informando a data de início da obra e o nome da *Construtora* (modelo a disposição com o *Gerente Operacional*) ou cópia do Contrato com a *Construtora*.

NOTA: Somente será liberada a entrada de material para o Tapume e a instalação de água e luz, após a entrega total dos documentos descritos acima.

13.2. Canteiro de obras

- a. Deverão ser colocados Tapumes com 2,20m de altura, em todas as divisas do terreno (exceto muro), feitos com tapume ecológico.
- b. O Tapume não poderá conter frestas, deverá estar completamente isento de arestas cortantes e ser mantido em bom estado de conservação durante todo o período de obra. O portão de acesso deverá ser mantido em boas condições de funcionamento e permanecer sempre fechado.
- c. O Tapume deverá ser pintado na cor verde.
- d. A liberação de início da construção, inclusive entrada dos materiais da obra, ocorrerá apenas após a conclusão total do Tapume.
- e. Não será permitido depósito de materiais e de Containeres no passeio público ou nas ruas.
- f. O *Construtor* poderá utilizar o terreno vizinho para depósito de materiais desde que previamente autorizado, por escrito, pelo *Proprietário* do mesmo. A

autorização deverá ser entregue ao Gerente Operacional. O terreno “emprestado” também deverá conter Tapume, total ou parcial e, após sua utilização, deverá ser limpo e devolvido nas mesmas condições iniciais.

- g. Os Tapumes, ao final da obra, somente poderão ser retirados após vistoria da Administração, que verificará, entre outros, os seguintes itens obrigatórios:
- Existência de esquadrias e vidros instalados.
 - Aterro no seu nível definitivo.
 - Inexistência de qualquer material ou equipamento depositado na parte externa da casa.
- h. Todas as construções deverão conter um banheiro ligado à rede coletora, e mantido em condições de limpeza e higiene.
- i. No interior do Tapume deverá ser mantido um tonel ou Container para depósito do lixo, entulho, etc.. É expressamente vedada a colocação de entulho em lotes vizinhos, na via pública ou fora dos tapumes. Os containeres deverão ser retirados do *Ventura Club* até as 19:00h da sexta-feira.
- j. É expressamente proibida a queima de qualquer detrito ou lixo.

13.3. Rampa de acesso

- a. Para acesso ao terreno, antes do início da obra, deverá ser construída uma rampa de concreto, no exato local previsto para entrada de carro, conforme projeto original.
- b. Não será permitida a entrada de qualquer material de construção antes da conclusão da rampa de acesso ao terreno.

13.4. Horário de Trabalho

a. No período de 16 de março a 14 de dezembro:

- O horário de trabalho será:
 - De 2ª a 6ª. Feira das 7h30 as 12h00 e das 13h30 às 18h30.
 - Aos Sábados das 8h30 às 12h00.
- Não haverá jornada de trabalho aos domingos, feriados e dias úteis entre feriados que caíam na terça ou quinta-feira (“feriados”).
- Aos sábados poderão ser executadas obras de manutenção e limpeza em residências já concluídas, sem que ocorram ruídos, desde que autorizado pelo *Proprietário* e informado à portaria com antecedência mínima de 48 h (quarenta e oito horas).
- A entrada e descarga de materiais observarão os mesmos horários da jornada de trabalho, desde que haja funcionários na obra.
- O trânsito e o estacionamento de veículos de transporte de materiais deve obedecer às regras determinadas no item 4 deste Regras de Convivência.

b. No período de 15 de dezembro a 15 de março:

- Não serão permitidas obras no condomínio no período de Alta Temporada.

13.5. Código de Conduta dos funcionários

- Os funcionários das obras deverão ter uma postura adequada no *Ventura Club*, isto é, não andar alcoolizados ou sem camisa, usar tom de voz normal, sem algazarras e uso de aparelhos de som em alto volume.
- É proibido aos funcionários circularem pelo condomínio, devendo permanecer somente na obra em que estão prestando serviço.
- É proibido o uso das áreas de uso comum do condomínio, tais como clubhouse, lago, parques, piscinas e quadras esportivas.
- Os funcionários das obras em hipótese alguma têm permissão para pernhoitarem no interior do *Condomínio Horizontal*.
- O estacionamento dos veículos e motos deverá ser feito junto ao meio-fio, em frente à obra, de forma a não obstruir a passagem de outros veículos.
- As bicicletas deverão ficar dentro dos tapumes.

13.6. Toda e qualquer sujeira decorrente das obras, inclusive provenientes dos veículos que atendem as obras, deverão ser imediatamente removidas pela *Construtora*.

13.7. Caso a obra fique paralisada por um período superior a 60 dias, os materiais e detritos (caliça, lixo etc.) deverão ser retirados do terreno, para evitar o acúmulo de insetos e outros animais.

13.8. Mesmo estando paralisada a obra, por qualquer motivo, o *Proprietário* obriga-se a manter os tapumes em perfeitas condições, inclusive quanto à pintura.

13.9. Restrições quanto às Construções

- É obrigatório o cumprimento do Plano Diretor de Edificações do *Ventura Club* e do Código de Obras do Município de Xangri-lá.
- A construção deverá obedecer fielmente o projeto aprovado na Prefeitura de Xangri-lá, sob pena de embargo da obra.
- Os eventuais estragos causados pelas obras, seja nas áreas comuns ou terrenos vizinhos, deverão ser consertados imediatamente pelo *Construtor* ou serão executados pela Administração e a cobrança remetida posteriormente ao *Proprietário* do imóvel.
- O desrespeito às normas acarretará em penalidades, conforme definido no item 15 deste Regulamento. A aplicação das penalidades será sempre direcionada ao *Proprietário*.
- A fiscalização do fiel cumprimento destas Regras de Convivência será feita a qualquer tempo. Sempre que observadas não conformidades, serão aplicadas as penalidades previstas.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

É expressamente proibido:

14.1. Promover ruídos de qualquer espécie ou origem no interior do *Ventura Club* durante o Horário de Silêncio, a saber:

PERÍODO	HORÁRIO DE SILENCIO	
	Baixa Temporada (16/3 à 14/12)	Alta Temporada (15/12 à 15/3)
2ª. à 5ª. Feira e aos domingos	23h00 às 8h00	24h00 às 8h00
Sextas-feiras, sábados e vésperas de feriado	24h00 às 8h00	1h00 às 8h00

- 14.2. Colocar Placas nas Casas e nos Terrenos, de qualquer tamanho ou tipo, para qualquer finalidade (propaganda, comercialização de bens e serviços etc.), exceto uma placa de venda por unidade, conforme modelo e padrão definido pela administração.
- 14.3. Operários acessarem o *Ventura Club* acompanhado de menores de 18 anos. O *Proprietário* poderá solicitar a flexibilização desta regra, exceto no caso de Obras (edificações). A concessão será avaliada pela Administração, caso a caso, e mesmo assim somente poderá ocorrer caso o *Proprietário* responsabilize-se formalmente pela presença do menor no interior do condomínio.
- 14.4. Manter nos respectivos terrenos ou residências qualquer substância, aparelho ou instalações que possam causar perigo à segurança dos moradores ou trazer incômodo ou intranquilidade aos mesmos. É proibido, também, ter em depósito materiais inflamáveis de qualquer natureza, materiais explosivos ou que exale odor desagradável.
- 14.5. Utilizar os espaços em que haja cobrança de taxa de uso e serviços debitáveis junto a taxa de condomínio, caso tenha pendências junto ao condomínio.
- 14.6. Utilizar, para serviços particulares, os empregados sob contrato com o *Ventura Club*, mesmo que estejam fora de seu horário normal de trabalho.
- 14.7. Utilizar as partes comuns ou terrenos de terceiros para a realização de serviços ou para depósito de lixo, papéis ou qualquer outro material.
- 14.8. Construir e manter em seu lote, mesmo que para uso próprio, galinheiro, chiqueiros ou outras instalações de semelhante natureza, que incomodem a vizinhança em termos de odores, ruídos indesejáveis e higiene.
- 14.9. A permanência e a circulação de animais, de qualquer espécie ou raça, nas áreas comuns do condomínio, tais como quadras esportivas, passeios, ruas e praças, a não ser quando conduzidos presos por coleira e guia e ainda "fucinheira" para os animais considerados agressivos. É de responsabilidade do condutor do animal o recolhimento de eventuais dejetos gerados.
- 14.10. Colocar barracas nos lotes para permanência de proprietários, hospedes ou convidados.
- 14.11. Comportar-se de maneira inadequada ao ambiente. Dentre as inúmeras possibilidades, daremos destaque especial a:
- Provocar ou participar de brigas, tumultos, agressões, etc.
 - Depredar o patrimônio do *Ventura Club* e de terceiros
 - Desacatar funcionários ou membros da Administração

- Invadir domicílios alheios
- Utilizar trajes inadequados ao ambiente
- Fazer uso de drogas ilícitas
- Utilizar aparelhos de som, inclusive de carro, em volume excessivo

15. INFRAÇÕES E PENALIDADES

15.1. As condutas inadequadas, a má utilização dos bens comuns ou o desrespeito a itens do Regras de Convivência, caracterizados como passíveis de punição (ver item 15.8), terão o seguinte tratamento:

• OBRAS E CONSTRUÇÕES

No ato da infração	Após 7 dias sem início de solução	Após 15 dias da Aplicação da Multa, sem início de solução
Notificação	Multa	Embargo da Obra

NOTA: Ocorrido o embargo da obra, somente será permitido ingressar no *Ventura Club*, os empregados designados para solucionar o problema.

• DEMAIS ITENS DO REGRAS DE CONVIVÊNCIA:

Grau	PENALIDADES		
	Primeira	Segunda	Demais
Leve	Notificação	Multa	Multa
Médio	Multa	Multa	Multa
Grave	Multa	Multa	Multa

- 15.2. Sempre que ocorrer uma Multa, será observado o prazo de 7 (sete) dias para o direito de defesa prévia. Decorrido este prazo, sem que tenha havido contestação, a Multa será aplicada.
- 15.3. Recursos apresentados dentro do prazo previsto serão avaliados pela Administração e pelo Conselho Fiscal, que, num prazo máximo de 7 (sete) dias, reportarão oficialmente ao *Proprietário* o correspondente Parecer.
- 15.4. A Multa será aplicada sempre ao *Proprietário* responsável:
- Pelo infrator.
 - Pela Obra ou Construção que apresentar irregularidade.
- 15.5. Toda cobrança de Multa será efetuada juntamente com a Taxa Condominial.
- 15.6. Todo *Proprietário* reincidente em Multa (média ou grave) sofrerá acréscimo (20%) progressivo no valor da Multa. A contagem do número Multas (**n**) será feita cumulativamente, no período móvel de 1 (um) ano, independente da sua classificação quanto ao tipo.
- 15.7. O valor das Multas será conforme formulário abaixo:

TIPO	Valor da Multa
Leve	(30% do TCM)
Média	(50% do TCM) x (1 + 0,2 x n)
Grave	(100% do TCM) x (1 + 0,2 x n)
Gravíssima	(200% do TCM) x (1 + 0,2 x n)

TCM = Taxa Condominial Média

N = Número de vezes, no período de 1 ano, que o *Proprietário* tiver incorrido em Multa.

15.8. Ficam definidos os seguintes itens como passíveis de aplicação de penalidade:

LEVE: Itens relacionados com os cuidados e proibições com animais – Uso de áreas esportivas

MÉDIA: Item(s) relacionados com o cumprimento de Horários (Festa, Salão de Jogos, quadras, etc.) – e Horário de Silêncio

GRAVE: Item(s) relacionados com as Normas de Transito – Comportamento Individual – Obras.

GRAVÍSSIMA: Na reincidência da multa grave ou na reclamação de 18 moradores ou mais sobre qualquer fato ocorrido será aplicada a multa de 200% sobre o valor da taxa condominial média.

15.9. Concomitante com as aplicações das multas na forma retro mencionada poderão também ser aplicadas penalizações de restrição de uso dos espaços reserváveis, sendo que para multas leves, a reserva poderá ser proibida por 30 dias, multas médias, a reserva poderá ser proibida de 31 a 60 dias, multas graves poderá ser de 61 a 120 dias, multas gravíssimas de 121 a 180 dias.

15.10. A aplicação da Multa não exime o *Proprietário* da responsabilidade de reembolso por qualquer dano causado ao patrimônio do *condomínio* ou de terceiros.

15.11. A responsabilidade pela Notificação e aplicação da Multa será da Administradora do *Ventura Club*. O *Gerente Operacional* e os *Vigias* da Empresa responsável pela Segurança exercerão a fiscalização.

ANEXO C – ATA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA - CONDOMÍNIO DE LOTES RIVIERA

DocuSign Envelope ID: 1DD5FC95-50AB-4692-8265-399CA1779087

Fls.: 80

ATA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA CONDOMÍNIO DE LOTES RIVIERA RUA/AV. DIAMANTE, 1173, CEP 95588000 XANGRI-LA/RS

Os condôminos do condomínio DE LOTES RIVIERA, sito à Rua/Av. DIAMANTE, 1173, XANGRI-LA/RS – CEP: 95588000, registro CNPJ sob nº 12.423.017/0001-30 no período de 27/08/2021 a 27/08/2021, reuniram-se em Assembleia Extraordinária, através da plataforma digital da AGÊNCIA VIRTUAL da GUARIDA IMÓVEIS, que registraram suas presenças através de login e senha pessoal. Tendo o Sr(a) **Everson Almeida**, como Presidente e mediador(a) e secretário(a) o(a) Sr(a) **Pâmela Da Silva Marques**.

PAUTAS DA ASSEMBLEIA

1) DELIBERAÇÕES SOBRE AS NORMATIVAS DE ACESSO AO CONDOMÍNIO POR PRESTADORES DE SERVIÇO:

Considerações aos condôminos/introdução:

Antes do início efetivo das deliberações, a atual administração do Condomínio informa que não trará para análise desta Assembleia os itens 02, 06 e 10 da ordem do dia, ficando para submissão em assembleia futura.

1. Deliberações sobre as normativas de acesso ao condomínio por prestadores de serviço:

Considerações aos condôminos: Visando a segurança dos condôminos, sugere-se que fica a cargo da administração do condomínio permitir, ou não, entrada de prestadores de serviços com passagem na polícia por crimes contra a pessoa ou patrimônio, como roubo (Artigo 157 do Código Penal), furto (Artigo 155 do Código Penal), tentativa de assassinato (Artigo 121 c/c artigo 14, inciso II do Código Penal), assassinato (Artigo 121 do Código Penal), estupro (Artigo 213 do Código Penal), Violação Sexual mediante fraude (Artigo 215 do Código Penal), Importunação Sexual (Artigo 215-A do Código Penal), Assédio Sexual (Artigo 216-A do Código Penal), Estupro de Vulnerável (Artigo 217-A do Código Penal), tráfico de Drogas (Artigo 33 da Lei n.º 11.343/06), podendo tomar as medidas necessárias para esse fim. A entrada de prestadores de serviços deve ocorrer, sempre, pela portaria de serviço, ou pela social, com revista, quando se fizer necessário. Portanto, consolida-se, aqui, a proibição de qualquer condômino autorizar a entrada de prestadores de serviço como visitantes, ou cadastrá-los como moradores. Deve ocorrer dessa forma para coibir a subtração de bens do condomínio, pois visitantes e moradores não passam por revistas de veículos. A administração fica autorizada a direcionar essas entradas, sempre pela portaria de serviço, mesmo com autorização do proprietário, como visitante, a fim de preservar a segurança coletiva.

DS Ed DS PDSM

PJe



Assinado eletronicamente por: CARLOS CARNEIRO ESTEVES NETO - 26/11/2023 16:56:20 - 276896c
<https://pje.tr4.jus.br/segundograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2311261652446770000089536758>
 Número do processo: 0021493-43.2023.5.04.0211 ID: 276896c - Pág. 1
 Número do documento: 2311261652446770000089536758

COMENTÁRIOS**Marilucia De Ross Moser** em 27/08/2021 08:17:52

Essa não é uma atitude discriminatória? Caso esse trabalhador tenha cumprido sua pena, estamos lhe condenando novamente? O condomínio pode sofrer processos por conta dessa decisão? Indenização por danos morais?

**Vergilio Frederico Perius** em 27/08/2021 09:47:32

Me parece que o alerta de Marilucia deva ser considera!

**Jorge Lheureux De Freitas** em 27/08/2021 10:35:37

Pergunto: é legal impedir a entrada.? Se eu quero receber uma pessoa em minha casa, seria ilegal proibir, passível inclusive de demanda judicial contra o condomínio por dano moral. Outra coisa, uma pessoa só é condenada depois do trânsito em julgado. Por final, como saber se a pessoa tem problemas criminais? Discordo frontalmente.

**Silvia Dorotea De Almeida** em 27/08/2021 16:58:02

Penso que esta questão é por demais delicada. Porém, sugiro que fique a cargo da vigilância a avaliação do prestador de serviço que possa demandar algum risco, já que se supõe tenham treinamento para tanto. Só haverá a prestação do serviço com a presença do condômino e será acompanhado pela segurança até este local e vice versa.

**Everson Almeida** em 27/08/2021 18:00:53

Quando o prestador de serviços com antecedentes criminais tem condenação com trânsito em julgado e já cumpriu a totalidade de sua pena: é permitida a entrada. A jurisprudência, ainda que não seja unânime, de forma amplamente majoritária tem negado pedido de dano moral de prestadores de serviços com antecedentes criminais que recebem negativa de acesso a condomínios. A recusa ao acesso, fundada em critérios usados para todos, não tem configurado conduta discriminatória.

**Ademir Sardagna** em 27/08/2021 18:27:58

Concordo com a ponderação da Marilucia

**José Luiz Piazza** em 27/08/2021 19:19:28

Concordo

**Silvana Mestriner** em 27/08/2021 19:38:10

Concordo

**Alexandre Fisch** em 27/08/2021 19:55:53

ok

DS
EA PDSM



✖

Flach Empreendimentos Imob. Ltda em 27/08/2021 20:51:22
Concordo

Luciano Weber Scheeren em 27/08/2021 20:54:29

Não concordo, o morador autorizando ou cadastrando como visitante não poderia ser desautorizado o acesso, a resposabilidade por qualquer fato decorrente seria de resposabilidade do morador..

✖

Renan Resende Da Costa em 27/08/2021 23:14:06

Não concordo, morando tem o direito de autorizar quem ele quiser a entrar como visitante, como disse o Luciano a responsabilidade fica a cargo do morador, tenho um amigo que presta de serviço dentro do condomínio , não posso autorizar a entrada dele como meu visitante?? Ele teria que entrar sempre pela portaria de serviço?

VOTOS

Votos	Percentual
<p>107 Votos Aprovo (Economias: A02, B07, B08, B11, B12, B21, B24, B25, C03, C06, D03, D04, E03, E07, F01, F02, F03, F06, F07, H02, H05, H08, Q01 L01, Q01 L06, Q02 L01, Q02 L02, Q02 L04, Q02 L08, Q02 L10, Q02 L11, Q03 L04, Q03 L05, Q03 L09, Q04 L05, Q04 L06, Q04 L08, Q05 L03, Q05 L05, Q05 L06, Q06 L07, Q06 L08, Q06 L15, Q07 L01, Q08 L05, Q08 L06, Q08 L08, Q08 L09, Q08 L10, Q09 L03, Q09 L06, Q09 L07, Q09 L08, Q09 L09, Q09 L10, Q09 L11, Q09 L12, Q09 L13, Q09 L14, Q09 L15, Q09 L17, Q09 L22, Q09 L24, Q09 L26, Q10 L04, Q10 L06, Q10 L07, Q10 L09, Q10 L10, Q11 L03, Q11 L06, Q11 L08, Q12 L09, Q13 L01, Q13 L04, Q13 L08, Q14 L01, Q14 L06, Q15 L01, Q15 L05, Q15 L06, Q15 L08, Q15 L09, Q15 L14, Q15 L15, Q15 L17, Q16 L04, Q17 L02, Q17 L09, Q17 L10, Q17 L12, Q18 L04, Q18 L05, Q18 L06, Q18 L09, Q18 L11, Q18 L13, Q20 L06, Q20 L12, Q20 L14, Q20 L15, Q21 L02, Q21 L04, Q21 L08, Q21 L09, Q21 L11, Q22 L08, Q22 L11)</p>	83.59%
<p>21 Votos Não aprovo (Economias: C04, Q03 L02, Q03 L07, Q03 L11, Q05 L07, Q06 L05, Q07 L07, Q07 L13, Q08 L01, Q09 L19, Q11 L01, Q14 L03, Q15 L16, Q17 L11, Q19 L05, Q20 L02, Q20 L07, Q20 L08, Q21 L06, Q21 L13, Q22 L03)</p>	16.41%

2) DELIBERAÇÃO SOBRE A CONSTRUÇÃO DE COBERTURA E COLOCAÇÃO DE PISO NO ESPAÇO GOURMET DO RIVIERA II (...)

3. Deliberação sobre a construção de cobertura e colocação de piso no espaço gourmet do Riviera II e dos toaletes, bem como deliberações e aprovação sobre a forma de custeio:

Considerações aos condôminos: Sugerido o fechamento do espaço em frente às quadras de tênis, para integração entre o Gourmet e os banheiros, criando mais um espaço de convívio e proteção em dias de chuvas. **Projeto em anexo.** Submete-se à Assembleia uma estimativa de custo máximo de **R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**. Frisa-se, que se aprovado, será colhido pelo menos três orçamentos, formalizado um contrato de prestação de serviços com pagamento parcelado e as notas fiscais serão disponibilizadas na Guarida Virtual. Lembrando que o projeto e orçamentos serão submetidos aos conselhos consultivo e fiscal para análise. O serviço será custeado pelo valor disponível na conta principal do condomínio.

DS
El
DS
PDSM



Assinado eletronicamente por: CARLOS CARNEIRO ESTEVES NETO - 26/11/2023 16:56:20 - 276896c
<https://pje.trt4.jus.br/segundograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2311261652446770000089536758>
 Número do processo: 0021493-43.2023.5.04.0211 ID: 276896c - Pág. 3
 Número do documento: 2311261652446770000089536758

ANEXO D – ATA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA - CONDOMÍNIO DE LOTES RIVIERA

Fls.: 117

ATA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES RIVIERA R DIAMANTE, 1173, CEP 95.588-000 XANGRI-LA/RS

Os condôminos do condomínio DE LOTES RIVIERA, sito à Rua/Av. DIAMANTE, 1173, XANGRI-LA/RS – CEP: 95588000, registro CNPJ sob nº 12.423.017/0001-30 no período de 20/08/2022 a 20/08/2022, reuniram-se em Assembleia Extraordinária, através da plataforma digital da AGÊNCIA VIRTUAL da GUARIDA IMÓVEIS, que registraram suas presenças através de login com senha pessoal e procurações. Tendo o Sr(a.) **Martin Donald Lawson Foster**, como Presidente e mediador(a) e secretário(a) o(a) Sr(a) **Pâmela Da Silva Marques**.

PAUTAS DA ASSEMBLEIA

1) DELIBERAÇÃO E APROVAÇÃO PARA O CONDOMÍNIO SOLICITAR AOS PRESTADORES DE SERVIÇOS A FOLHA DE ANTECEDENTES POLICIAIS (...) DOS SEGUINTE DELITOS:

Considerações aos condôminos/introdução: Para atender as exigências do Ministério Público do Trabalho de que melhor se esclareçam as normas e condições para o ingresso de prestadores de serviços no Condomínio, a Administração do Condomínio Horizontal de Lotes Riviera está trazendo para a deliberação desta assembleia os assuntos relacionados sobre tal exigência.

Será votada a possibilidade de a Administração do Condomínio seguir exigindo folha de antecedentes da Polícia Civil e alvará de folha corrida da Justiça Estadual e da Justiça Federal, e permitir ou não o acesso dos prestadores de serviços que pretendam ingressar no Condomínio para serviços de jardinagem, construção civil, de instaladores que não acompanhem a entrega da loja em que foi adquirido o produto, serviços em piscinas, condicionadores de ar, consertos em geral, serviços elétricos, hidráulicos e de marcenaria.

Não serão submetidos à análise de antecedentes criminais para acesso no Condomínio: empregados domésticos, babás, cuidadores, motoristas particulares, seguranças particulares, personal trainer, e mais os entregadores e instaladores de telefonia e internet, os quais devem ser verificados pelos próprios condôminos e deverão manter o cadastro de acessos de serviços na administração do condomínio.

Por uma questão de ordem, os itens 1 e 2 da ordem do dia do edital de convocação serão levados à deliberação conjuntamente.

1) Deliberação e aprovação para o Condomínio solicitar aos prestadores de serviços a folha de antecedentes policiais e alvará de folha corrida da Justiça Estadual e da Justiça Federal e analisar os documentos apresentados pelo prestador de serviços que possua registro de antecedentes criminais pela prática dos seguintes delitos:



Assinado eletronicamente por: CARLOS CARNEIRO ESTEVES NETO - 26/11/2023 16:56:21 - 6173a84
<https://pje.trt4.jus.br/segundo grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2311261652446780000089536764>
Número do processo: 0021493-43.2023.5.04.0211 ID. 6173a84 - Pág. 1
Número do documento: 2311261652446780000089536764

1. Crimes sexuais previstos nos arts. 213 ao art. 218-C, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
 2. Crimes contra a vida previstos nos arts. 121 a 122 e 129, § 3º, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
 3. Os crimes contra a liberdade individual previstos nos arts. 148 a 149-A, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
 4. Os crimes de violência doméstica e familiar contra a mulher, previstos na Lei 11.340/2006. 5. Crimes contra o patrimônio previstos nos arts. 155, 157 a 160, 168, 171, 173, 180, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
 6. O crime de tráfico de drogas previsto no art. 33 da Lei 11.343/2006.
 7. O crime de associação ao tráfico de drogas previsto no art. 35 da Lei 11.343/2006 8. O crime de organização criminosa previsto no art. 2º da Lei 12.850/2013.
- 2) Deliberação e aprovação para casos que haja registros criminais, sendo que deverá ser analisada a situação em concreto, caso a caso, e a Administração poderá permitir ou não o acesso do prestador de serviços nas seguintes condições:

1. Em nenhuma hipótese será permitido o acesso de prestadores de serviços que possuam registros criminais pela prática de crimes sexuais previstos nos arts. 213 ao art. 218-C, todos do Código Penal, mesmo que na forma tentada quando couber.
2. Havendo o registro de um ou mais antecedentes criminais pelos crimes citados no item I, alíneas b, c, d, f e g, com processo em andamento, ou seja sem sentença condenatória, a Administração informará ao condômino contratante para que ele decida pela permissão ou impedimento de acesso do prestador de serviços ao seu imóvel. Permitido o acesso pelo condômino, este deverá assinar termo de ciência da existência dos antecedentes e de responsabilidade por eventuais atos ilícitos praticados pelo prestador de serviços enquanto este estiver no Condomínio.
3. Tendo havido condenação criminal com trânsito em julgado da sentença e o prestador de serviços já tenha cumprido toda a pena, SERÁ PERMITIDA SUA ENTRADA pela Administração. 4. Havendo sentença criminal com a absolvição do prestador de serviços, SERÁ PERMITIDA SUA ENTRADA pela Administração.
5. havendo registro de crimes com condenação criminal e se o prestador ainda estiver em cumprimento de pena, este NÃO TERÁ PERMISSÃO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO, independentemente de autorização do condômino para a entrada, visando-se à proteção da coletividade.
6. O prestador de serviços sem condenação criminal que estiver cumprindo medida cautelar do art. 319 do CPP, com monitoramento eletrônico, prisão domiciliar entre outros, deverá apresentar autorização expressa do juízo competente para ingressar no Condomínio a trabalho. Sem tal autorização judicial expressa, será impedido de ingressar no Condomínio.

Considerações: Tendo em vista que o Condomínio solicita aos prestadores de serviços a folha de antecedentes policiais e alvará de folha corrida da Justiça Estadual e da Justiça Federal para a análise de antecedentes criminais pela prática dos delitos descritos na pauta 1. A presente Assembleia Geral Extraordinária nesta data, realiza a deliberação e aprovação para que a Administração possa solicitar a folha de antecedentes policiais e alvará de folha corrida da Justiça Estadual e da Justiça Federal e permitir ou não



o acesso do prestador de serviços nas condições descritas na pauta 2.

COMENTÁRIOS



Mario Sergio Vaz Cabeda em 20/08/2022 09:31:24

Medidas e normas necessárias, fundamentais para dar proteção ao patrimônio e às famílias do condomínio.



Alexandre Fisch em 20/08/2022 13:44:08

Voto realizado



Arplan Negocios Imobiliaris Ltda em 20/08/2022 16:41:40

O MP não tem que interferir em propriedade privada! O Estado não assegura a segurança necessária a população, por isso precisamos nos proteger dentro de um condomínio!



Joni Luiz Ferreira Lemos em 20/08/2022 17:35:00

Medidas e normas necessárias para garantir total segurança em nosso condomínio. Voto realizado.



Thomas Seibert Lhullier em 20/08/2022 18:00:47

Aprovado



Jeverson Valter Leonel Barcellos em 20/08/2022 18:08:38

Penso que as medidas, embora contenham uma boa intenção, serão obstáculo para o andamento das obras e contratação de serviços.



Daniel Pedrini Siqueira em 20/08/2022 18:30:17

A segurança dos condôminos é fundamental; As empresas prestadoras de serviços devem se adequar às normas do condomínio



Vendelino Joao Reckziegel em 20/08/2022 19:04:13

Aprovado



Ricardo Guilherme Coward em 20/08/2022 19:19:54

Aprovado





Marion Ko Freitag Roesler em 20/08/2022 19:43:31

Aprovado



Alessandra De Lima Dias em 20/08/2022 22:24:07

Eu concordo que tem que trazer as folhas corrida etc mas não Pode esperar 3 dias pra liberar se tão pagando escritório jurídico tem que resolver na hora , na delegacia dão as folhas na hora tem que pensar nos dois lados .

VOTOS

Votos	Perce ntual
68 Votos Aprovo (Economias: B07, B08, B12, B23, B24, E01, E07, F01, F02, F07, G05, H02, H07, H08, Q01 L06, Q02 L01, Q02 L03, Q02 L04, Q02 L07, Q02 L09, Q02 L11, Q03 L02, Q03 L09, Q03 L11, Q04 L03, Q05 L03, Q06 L03, Q06 L06, Q06 L15, Q07 L09, Q08 L01, Q08 L05, Q09 L03, Q09 L07, Q09 L08, Q09 L09, Q09 L13, Q09 L14, Q09 L15, Q09 L26, Q10 L01, Q10 L02, Q10 L09, Q10 L10, Q11 L06, Q14 L01, Q14 L04, Q15 L02, Q15 L06, Q15 L09, Q15 L14, Q15 L17, Q15 L19, Q16 L04, Q17 L08, Q17 L10, Q18 L03, Q18 L04, Q18 L05, Q18 L09, Q19 L03, Q20 L06, Q21 L01, Q21 L09, Q21 L12, Q22 L02, Q22 L07, Q22 L15)	95,77 %
3 Votos Não aprovo (Economias: E06, Q07 L07, Q09 L19)	4.23%

Para registro e envio aos órgãos públicos, foi autorizado pelos presentes a emissão do extrato de ata da presente assembleia. Foi lavrada a presente ata do conteúdo dos debates e registros firmados na plataforma digital em sua integralidade, assim como computado os votos dos condôminos que se fizeram presentes através de login e senha. A assembleia foi encerrada em 20/08/2022, conforme disposto no edital de convocação.

Presidente

Secretária(o)



Assinado eletronicamente por: CARLOS CARNEIRO ESTEVES NETO - 26/11/2023 16:56:21 - 6173a84
<https://pje.trt4.jus.br/segundograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2311261652446780000089536764>
 Número do processo: 0021493-43.2023.5.04.0211 ID: 6173a84 - Pág. 4
 Número do documento: 2311261652446780000089536764

ANEXO E – PROPOSTA DE SENTENÇA – CASO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES VENTURA CLUB



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Juízo: Vara do JEC da Comarca de Capão da Canoa
Processo: 9000423-48.2016.8.21.0141
Tipo de Ação: Responsabilidade Civil :: Indenização por Dano Moral
Autor: PAULO BORBA NOVASCKI
Réu: CONDOMINIO VENTURA
Local e Data: Capão da Canoa, 22 de agosto de 2016

PROPOSTA DE SENTENÇA

Vistos os autos.

Dispensado o relatório nos termos do artigo 38 da Lei 9.099/95, passo ao parecer.

Trata-se de ação que visa a condenação do condomínio Ventura ao pagamento de indenização por danos morais que o autor teria sofrido por ter sido impedido de entrar nas dependências do condomínio para prestar serviços.

Segundo relatou o autor, na entrada do condomínio, existia uma foto de sua carteira de identidade com a informação de que não poderia adentrar as dependências do condomínio, uma vez que estaria com pendências perante a justiça.

Da preliminar de ilegitimidade passiva argüida pelo réu.

O réu, Condomínio Ventura, sustenta sua ilegitimidade passiva para figurar no polo passivo da demanda, alegando que o serviço de vigilância do condomínio é terceirizado, não possuindo qualquer relação com o caso apresentado.

Desarrazoada a pretensão. Por certo que a vigilância do condomínio é terceirizada, contudo, tal conduta não possui o condão de afastar sua responsabilidade, mormente no caso em apreço, haja vista que os vigilantes atendem os interesses do próprio condomínio, atuando na condição de preposto desse.

Por esta razão afasto a preliminar suscitada.

Do mérito.

A tese autoral sustenta que o autor sofreu lesão a sua personalidade em decorrência de ter tido exposto pelo réu, seu nome na entrada do condomínio, onde constava que o mesmo não poderia adentrar no referido imóvel por possuir pendências judiciais.

O fato de ter o réu exposto ou não o nome do autor na entrada do condomínio, como sustenta o autor, é dispensável para o caso em apreço. Refiro isso porque restou devidamente comprovado que o autor foi impedido de adentrar as dependências do condomínio, para trabalhar, pois possuía pendências perante a justiça.

Veja-se o que refere o chefe de segurança, quando de seu depoimento na audiência de instrução, sobre a restrição imposta a quem possua qualquer tipo de pendência judicial:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

“Que existe uma restrição com relação ao autor para entrar no condomínio. Que não fazem qualquer tipo de exposição com relação a qualquer pessoa sobre impossibilidade de adentrar no condomínio. Que a norma do condomínio determina que se a pessoa possui pendência judicial ele não pode adentrar no condomínio. Que na data do fato já trabalhava no condomínio. Que não ouviu nenhum comentário sobre o fato do processo. Pelo procurador do réu: Que não pode expor ninguém da forma como alegado pelo autor. Que a guarita é fechada e não pode ser vista por dentro e que o prestador de serviço não possui acesso ao interior. Que é frequente o caso de os prestadores de serviço que possuem antecedentes não poderem entrar no condomínio. Que a averiguação dos antecedentes é realizada no momento da chegada ao local e comunicada diretamente a pessoa.”

Nota-se que a restrição existe para qualquer pessoa que possua antecedentes criminais. No caso do autor, o mesmo referiu que existe uma restrição para que o mesmo adentre o condomínio, possivelmente porque o autor possui algum tipo de registro policial ou até mesmo judicial.

Assim sendo, malgrado de ter comprovado o fato da exposição ou não do nome do autor perante terceiros, tenho que o simples fato de o autor ter sido impedido de adentrar nas dependências do condomínio para prestar serviços a seu empregador, já é fato capaz suficiente de gerar danos a personalidade do autor.

A questão está em determinar se a proibição de entrada no condomínio, ofendendo sua liberdade, seu direito de locomoção, impedindo de exercer suas atividades profissionais, encontra-se justificada pelos fatos documentados nos autos, e ainda, se é a mesma, capaz de ensejar a indenização pretendida.

Não há nos autos prova de que o réu seja praticante contumaz de qualquer delito, nem que tenha cometido qualquer crime, pelo que se afigura excessiva, a meu aviso, a proibição imposta pelo condomínio, que ofendeu os direitos fundamentais do autor.

Ademais, não cumpre ao particular o direito de punir, que é exclusivo do Estado, sendo que tal medida apenas seria justificada se os atos praticados fossem graves a ponto de perturbar a ordem pública, o que não se verifica no presente caso.

A defesa da propriedade não justifica a violação dos direitos mais básicos do trabalhador.

Nesse sentido, consigno que mesmo no caso de o cidadão ter sofrido eventual condenação, tendo já cumprido a sua pena e estando reintegrado na sociedade, não merece que esta mesma sociedade, que já o puniu por seu ato praticado, puna-o novamente excluindo-o do campo de trabalho pelo fato de ter antecedentes criminais.

A simples prática de condicionar a entrada de trabalhadores no condomínio a não existência de antecedentes criminais é imoral e discriminatória.

No mesmo sentido, verificando a lei maior, pode-se encontrar, alçados ao grau de direitos fundamentais, os incisos X, LVII do artigo 5º da Constituição da República assim determina:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

(...)

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

No mesmo sentido, a Convenção Americana de Direitos Humanos, em seu artigo 8º, 2:

Artigo 8º - Garantias judiciais

(...)

2. Toda pessoa acusada de um delito tem direito a que se presuma sua inocência, enquanto não for legalmente comprovada sua culpa. Durante o processo, toda pessoa tem direito, em plena igualdade, às seguintes garantias mínimas: (...)

Nesse norte, não vislumbro a preponderância do direito a propriedade, como sustentado pela defesa, mas, sim o direito a dignidade da pessoa humana, pedra angular do arcabouço constitucional.

Em sendo assim, ponderando os direitos fundamentais, tendo em vista a aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade em que se procura coordenar os bens jurídicos em conflito, prevalece o inciso X e LVII, em detrimento do inciso XXII do artigo 5º da Constituição da República. Isso porque todo o sistema jurídico está centrado na dignidade da pessoa humana, afeto à personalidade do indivíduo, conforme o artigo 1º, inciso III da Constituição.

Por fim, consigno que o Estado tem o dever de preservar e proteger as pessoas, como fim em si mesmas, dada a relevância que possui o princípio da dignidade da pessoa humana como sendo, inclusive base de diversos outros direitos fundamentais.

Nesse rumo, considerando a reprobabilidade dos fatos praticados, as condições econômicas das partes, considero que o valor de R\$ 10.000,00 é suficiente no sentido de não ocasionar enriquecimento ilícito da parte, bem como não representar valor módico de modo a incentivar a prática combatida.

Ante o exposto opino **PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO**, com fundamento no artigo 487, I do novo CPC, para condenar o réu ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais, corrigidos pelo IGP-M a partir do arbitramento (Súmula 362 STJ) e juros de mora de 1% a contar do evento danoso (Súmula 54 STJ).

Sem condenação em custas e honorários advocatícios neste grau de jurisdição, por força do artigo 55 da Lei no 9.099/95, razão porque também deixo de apreciar eventual pedido de concessão de assistência judiciária gratuita, que deverá ser reiterado em caso de interposição de recurso inominado ou contrarrazões às Egrégias Turmas Recursais, por ser aquele o momento oportuno para formulação do pedido (Turmas Recursais, MS nº 71001017748).

Submeto à elevada apreciação do Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Presidente do JEC, nos termos do art. 40 da Lei nº 9.099/95.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Homologada, publique-se, registre-se, intímese.

Ao final, arquivem-se os autos com baixa.

Capão da Canoa, 22 de agosto de 2016

Giovani da Rosa Carniel - Juiz Leigo