

## LOTEAMENTOS FEUDAIS NO BRASIL, SEGREGAÇÃO SOCIAL E O AFASTAMENTO DA CIDADANIA

### FEUDAL ALLOCATIONS IN BRAZIL, SOCIAL SEGREGATION AND THE REMOVAL OF CITIZENSHIP

Odalgir Sgarbi Junior<sup>1</sup>

#### RESUMO

O presente artigo tem como objeto analisar os novos sistemas de loteamentos fechados construídos no Brasil com a finalidade de trazer aos moradores uma verdadeira fortaleza habitacional com um pouco de tudo que se relaciona com a cidade, desde a possibilidade de compras, lazer, segurança, prática esportiva, entre outras, estabelecendo novos padrões de trânsito, regras de conduta e comportamento. Estes empreendimentos que recolhem o cidadão à uma realidade superficial e retira das habituais preocupações cotidianas da sua cidade podemos chamar de novos feudos? Este artigo trata exatamente disso, analisar os empreendimentos imobiliários com olhar retrógrado na busca pela definição epistêmica.

**Palavras-chaves:** Condomínio. Loteamento. Feudo. Cidadania. Segregação.

#### ABSTRACT

The purpose of this article is to analyze the new closed system of subdivisions built in Brazil with the purpose of bringing to its inhabitants a real housing fortress with a little bit of everything related to the city, from the possibility of shopping, leisure, security, practice sports, among others, establishing new traffic patterns, rules of conduct and behavior. These ventures that bring the citizen to a superficial reality that removes the citizen from the usual daily concerns of his city can we call new fiefdoms? This article deals exactly with that, analyzing real estate developments with a retrograde look in the search for an epistemic definition.

**Keywords:** Condominium. Allotment. Feud. Citizenship. Citizen. Segregation.

---

<sup>1</sup> Graduado em Direito pela UNIVALI/Universidade do Vale do Itajaí - Balneário Camboriú, SC; Especialista em Direito Civil e Processual Civil pela UNIFASIFE - Sinop, MT; Especialista em Advocacia Imobiliária, Urbanística, Registral e Notarial pela UNISC/Universidade de Santa Cruz do Sul –Santa Cruz do Sul, RS; Pós-Graduando em Direito Constitucional pela ABDConst/Academia Brasileira de Direito Constitucional – EAD/Curitiba/PR; Mestrando em Direito pela UNAERP/Universidade de Ribeirão Preto/SP; Coordenador e professor de Pós-Graduação *latu senso* Especialização em Direito Imobiliário, Notarial e Registral na UNIFASIFE - Sinop/MT; Advogado inscrito na OAB/MT sob nº. 11.130. Contato: [contato@sgarbi.adv.br](mailto:contato@sgarbi.adv.br)

## 1 Introdução

Basta analisar um loteamento fechado residencial em forma de condomínio horizontal cada vez mais comum nas médias e grandes cidades brasileiras para vermos sua semelhança com os sistemas feudais que vigoraram por longo período na história da idade média na Europa, especificamente entre os séculos III à XII d.C.

O sistema feudal consistia basicamente numa organização social, política e econômica baseada na posse da terra, o que se convencionou a chamar de feudo, que abrigava o castelo fortificado, aldeias, terras para cultivo, pastos e bosques.

Sobre o sistema feudal Alsayyad e Roy (2009.p. 108,109) explicam:

A cronologia do urbanismo medieval pode ser resumida da seguinte forma: com o fim do Império Romano, as cidades antigas declinaram; nos primeiros tempos da Idade Média, nos séculos IX e X, a cidade sobrevive como cidade episcopal governada por bispos; os séculos XI e XII assistem a um ressurgimento das cidades como centros de comércio internacional e de transações econômicas e, mais genericamente, para usar a expressão de Braudel, como “postos avançados da modernidade”, uma “coleção de regras, possibilidades, cálculos”; essas cidades davam corpo a um embate por soberania, não apenas nas múltiplas soberanias que marcaram a política econômica do período medieval, mas também nas tentativas das cidades de se tornarem “estados dentro do Estado”; no século XVIII, essa luta havia sido resolvida em favor de uma estrutura política caracterizada por um centralismo barroco incorporado em um Estado nacional, no qual os privilégios de cidadania eram obtidos não da cidade mas do príncipe, e podiam ser exercidos em qualquer lugar do reino.

Portanto, a formação dos feudos se deu com o enfraquecimento dos avanços do Império Romano, que deixou de dar a devida proteção nas cidades que foram invadidas pelos povos bárbaros, fazendo com que tal insegurança levassem os grandes senhores romanos a abandonarem a cidade para morar no campo.

“Bárbaros” era o nome que os Romanos davam àqueles povos que eles entendiam serem silvestres, tribos, não sociáveis, em suma, povos que não eram romanos.

Assim, a morada do senhor romano evoluiu para grandes fortalezas esquematizadas à darem, em primeiro lugar, a devida segurança ao seu anfitrião e seus súditos, composto por castelo fortificado, cujas terras do entorno eram muito bem organizadas e distribuída pelo seu senhor feudal que logo veio a se chamar de monarquia feudal, tamanho era a subordinação de seus súditos.

As terras do feudo, chamadas de “mansos” exerciam a subsistência do feudo e tinham três classificações muito bem definidas: “Manso Senhorial”, que eram terras reservadas ao senhor feudal e sua família onde os camponeses deveriam trabalhar em determinados dias;

“Manso servil”, onde os camponeses construíram suas casas e cultivavam produtos agrícolas; e “Manso Comunal”, usado pelo senhor feudal e pelos servos para a pecuária e engorda de animais.

Da infraestrutura fornecida pelo senhor feudal aos seus vassallos, haviam “moinhos”, que permitiam a transformação do grão em farinha, e os “fornos”, que eram usados para assar os alimentos. Esses equipamentos poderiam ser utilizados mediante o pagamento de uma taxa.

O comércio se dava somente aos produtos excedentes entre os feudos vizinhos ou nas feiras quando se tinha uma boa safra, não considerado o comércio em larga escala, mas simples troca, uma espécie de intercâmbio de gêneros, ou, às vezes em troca de moedas, emitidas por cada feudo. Nesse sentido ALSAYAD e ROY (2009. p. 107) aduzem:

A cidade medieval nos lembra que a relação entre cidades e globalização não é nova. Se hoje a cidade global e o comando e o núcleo central do comércio internacional, então a cidade medieval também pode ser considerada uma cidade global. Seja o argumento de Pirenne de que o renascimento econômico do século XII levou a formação de “cidades livres”, seja o argumento exatamente oposto de Mumford de que foi o reaparecimento da “cidade protegida” que ajudou a reabertura das rotas comerciais internacionais, o vínculo entre a cidade medieval e o comércio global é inquestionável.

Do bosque, se extraía madeira e animais de caça, contudo havia restrição quanto aos maiores animais e corte de árvores pelo senhor feudal, que sempre detinha a preferência e privilégio pelos melhores produtos.

Tal evolução continuou num sistema organizado e autossustentável onde, tendo por base a relação servil de produção, os feudos respeitavam duas tradições muito bem definidas à época: o *comitatus*, que unia os senhores feudais pelos laços vassalagem (que nada mais era senão os nobres guerreiros que ganharam suas terras por serem vassallos do rei por laços de honra e fidelidade); e o *colonatus*, que eram as pessoas concebidas por terras e proteção de seus colonos, em troca de uma parte da produção.

A sociedade no sistema feudal era estamental, composta por camadas sociais que se diferenciavam pelos privilégios que possuíam, onde quase não existia mobilidade social e passar de um “estamento” para outro era praticamente impossível.

Existiam basicamente três “estamentos” ou classes sociais: O Rei, a Nobreza, e o Clero.

Nobreza, que eram as proprietárias de terras, aplicavam as leis, concediam privilégios com os vizinhos, comercializaram com os vizinhos, administravam a justiça, declaravam a guerra e celebravam a paz. No topo da nobreza estava o Rei, mas concentrava pouco poder político porque este era dividido entre o monarca e os senhores feudais. Contudo, o monarca tinha privilégios e concedia privilégio aos nobres.

O Clero, unicamente exercido pela Igreja Católica era a mais poderosa instituição feudal, proprietária de terras e influente nas relações sociais.

E por fim os Servos, que eram os subordinados dos senhores feudais em obrigações de servidão e pagamento de impostos feudais, tudo em troca de proteção, eis que todas as terras rurais e cidades se tornaram vulneráveis às invasões dos povos bárbaros.

Havia ainda além dos servos, os “vilões” que eram homens livres que moravam nas vilas. E também os “ministeriais” que se ocupavam da administração do feudo e, por fim, os “escravos” que eram os encarregados dos serviços domésticos.

Assim, pode-se perceber que o poder político era exercido pelo senhor feudal, que possuía seu próprio exército, cobrava impostos e distribuía justiça dentro de seu feudo, ou de seus feudos.

Com essa autoridade, e em razão das instabilidades da época, quando o senhor feudal necessitava de apoio para a guerra, fazia alianças com outros nobres, através de um juramento de fidelidade chamado “homenagem”, obedecendo a hierarquia de quem detinha maior recursos que passava a ser suserano e o menor de “vassalo” que, por retribuição de sua ajuda em conflitos, recebia terras.

A crise do sistema feudal ocorreu especialmente pelo crescimento populacional que culminou na ampliação da área de plantio, tendo que as terras serem cercadas pelos senhores feudais de modo que não restou alternativa senão a expulsão de servos.

Com a falta de alimento e trabalho, o êxodo rural aconteceu de forma gradual, onde os servos buscavam na cidade oportunidade de trabalho e liberdade, ocasionando o crescimento das cidades e por derradeiro, maior desenvolvimento do comércio, ampliação das fontes de renda.

Tal crescimento e fortalecimento das cidades deram ao Rei maior reconhecimento, autonomia e poder, que na ânsia de conquistar a fidelidade do povo concedia isenção fiscal e jurídica, diminuindo o poder e importância do feudo, culminando no colapso do sistema feudal.

Com o comércio das cidades fortalecidos, a circulação de moeda (comércio forte) passou a ter mais importância do que as terras, onde as relações de produção passaram a ser baseadas no trabalho livre e assalariado.

Com o colapso do sistema feudal e sua formação social, surgiu a nova classe social denominada de “burguesia”, ligada diretamente às atividades comerciais e bancárias, que apoiavam a centralização do poder nas mãos do Rei, em razão da facilidade tributária.

Assim, de forma lenta e gradual o sistema feudal passou ao sistema capitalista, impulsionado especialmente pelo renascimento comercial.

## 2 Desenvolvimento urbano e social

Se no mundo medieval os grandes senhores migraram das cidades para suas terras rurais e formaram verdadeiros castelos fortificados para protegerem-se dos povos bárbaros, no mundo contemporâneo os grandes senhores capitais uniram-se a outros tantos senhores capitais de interesse recíproco para formarem seus castelos dentro de um sistema fortificado e bem equipado para protegerem-se da violência urbana decorrente do abismo social estabelecido, denominado de loteamento fechado ou condomínio de casas.

Apesar de mais de milênio separar os dois momentos históricos da humanidade socialmente ativa, há evidente correlação entre os dois momentos pragmáticos que envolvem o feudalismo medieval para o sistema de condomínios residenciais fortificados.

Dando um pulo na história, a urbanização no Brasil se deu a partir da década de 1930, impulsionada pela crescente industrialização nas cidades que culminou na busca por mão-de-obra num verdadeiro processo de fomento ao êxodo rural sem precedentes em um país praticamente agrícola de subsistência.

Nota-se que tal processo de êxodo pode ser comparado à saída dos “servos” dos feudos medievais à cidade em busca de oportunidade de trabalho no comércio fortalecido das cidades.

Com a constante chegada desses novos trabalhadores urbanos, as cidades brasileiras ficaram cada vez mais populosas, ao ponto de faltar habitação e até mesmo emprego.

O início desse processo de urbanização originou-se com a primeira Revolução Industrial no final do século XVIII, a partir da Inglaterra. A evolução das técnicas agrícolas, trazidas por ela, permitiu que o trabalho humano fosse sendo substituído pela força das máquinas. Isso possibilitou que o êxodo rural se tornasse a maior causa da urbanização nos últimos dois séculos.

Durante o século XX, o processo de urbanização se generalizou espalhando-se por toda a superfície do planeta. Vale lembrar que até meados deste século o fenômeno da urbanização era lento e circunscrito aos países que primeiro se industrializaram, os chamados países desenvolvidos. Nos países em desenvolvimento, a urbanização se intensificou a partir de 1950, graças ao crescimento da industrialização.

Ao mesmo tempo que se expulsava a mão-de-obra do campo, a industrialização exercia uma força de atração nas populações para as cidades, pois criava novos postos de trabalho urbano. Esse processo crescia a cada ano, porque, com o aumento da população da cidade, o comércio foi estimulado, gerando mais postos de trabalho. Além disso, para atender a esse crescente contingente de pessoas que migrava para as cidades, houve também um crescimento no setor terciário, como consequência da criação de novos serviços o que originava mais trabalho. (SILVA, 2016, p. 21)

Levou-se muito tempo para que nas cidades se instalassem as melhorias básicas de saneamento, iluminação pública, água encanada, de modo que tal qualidade fomentou novo êxodo rural sem qualquer garantia de emprego, culminando no aumento populacional.

Ocorre que com tal crescimento das cidades e com a falta de renda para todos, a desigualdade social, assim como no sistema feudal, se instituiu naturalmente, decaindo em violência nas ruas impulsionado o cidadão a se recolher em sua casa.

Saldanha (1993), retrata muito bem a leitura desse modo de vivência social explicando cidadania nas cidades em sua obra “O jardim e a praça”, onde faz um ensaio de antropologia filosófica que parte do paralelo entre a dimensão privada e a pública tal como ocorrem na vida histórica. Sempre ladeado por tais metáforas, adverte que as crises que se prolongam na modernidade vêm a ser crises da articulação entre vida privada e vida pública.

DaMatta (1997), em sua obra “A casa e a rua” também estudou o comportamento social do cidadão brasileiro quando dizia que a “casa” e “rua” são categorias sociológicas para os brasileiros e não simplesmente espaços geográficos ou coisas físicas comensuráveis, mas acima de tudo entidade moral, domínios culturais institucionalizados e, por causa disso, capazes de despertar emoções, reações, leis, orações, músicas e imagens esteticamente emolduradas e inspiradas. Na rua o comportamento social muda, e o sentimento é de que a bagunça, a sujeira ou a desordem da rua é um problema do Estado, como se a sociedade não fizesse parte do Estado.

Autores mais radicais, como o Professor Boaventura de Souza Santos (2007), vai além e descreve a situação como o que convencionou chamar de “fascismo social”. Vejamos:

Tenho descrito essa situação como a ascensão do fascismo social, um regime social de relações de poder extremamente desiguais, que concedem à parte mais forte poder de veto sobre a vida e o modo de vida da parte mais fraca. Noutra lugar distingi cinco formas de fascismo social. Aqui me refiro a três delas, que refletem mais claramente a pressão da lógica da apropriação/violência sobre a lógica da regulação/emancipação. A primeira forma é o fascismo do apartheid social. Trata-se da segregação social dos excluídos por meio de uma cartografia urbana dividida em zonas selvagens e zonas civilizadas. As zonas selvagens são as zonas do estado de natureza hobbesiano, as zonas de guerra civil interna existentes em muitas megacidades em todo o Sul global. As zonas civilizadas são as zonas do contrato social, e vivem sob a constante ameaça das zonas selvagens. Para se defenderem, transformam-se em castelos neofeudais, os enclaves fortificados que caracterizam as novas formas de segregação urbana (cidades privadas ou condomínios fechados). A divisão entre zonas selvagens e civilizadas está se transformando em um critério geral de sociabilidade, em um novo espaço-tempo hegemônico que perpassa todas as relações sociais, econômicas, políticas e culturais e que por isso é comum aos âmbitos estatal e não-estatal. (SANTOS, 2007)

E nesse sentido, que tal desordem das ruas, decorrente do crescente aumento populacional e violência é que fez com que o setor imobiliário dispusesse à esta classe mais favorecida, empreendimentos tidos por seguros e livres das “arruaças” que a vida aberta nas cidades proporciona, criando os tais loteamentos fechados ou condomínios horizontais.

Santos (2007), defende ainda um comportamento abissal para explicar que é necessário à modernidade ocidental a violação de princípios para que medidas sejam tomadas. Que para que sejam defendidos os direitos humanos é necessário que previamente violemos estes direitos, ou mesmo que esperamos que para que seja salvaguardada a democracia e a própria vida é necessário que previamente a destruamos e a ceifamos previamente. E finaliza dizendo que tais comportamentos dividem as cidades e criam as zonas selvagens e estabelecem os condomínios fechados.

O argumento da violência urbana foi o precursor para que muitas pessoas se recolham em condomínios e loteamentos de acesso controlado, num anseio por segurança, o que por óbvio não revela possível à todos os cidadãos, mas à uma parcela privilegiada da sociedade que possa pagar pela segurança privada.

Portanto, ao cidadão com melhor poder econômico restou mais cômodo abdicar em parte o exercício da cidadania na “rua” e recolher-se nesses “novos feudos” ou loteamentos fechados ou mesmo condomínios de casas onde a eficiência da segurança privada e convívio social melhor equilibrado trazem maior tranquilidade e qualidade de vida, conquanto do lado de fora dos elevados muros que circundam esses loteamentos os problemas decorrentes da ineficiência do Estado fica pra quem está de fora se preocupar.

### **3 Retrocesso social e os loteamentos fechados**

Como visto, o desenvolvimento das grandes cidades é acompanhado por uma série de problemas sociais, entres eles a crescente violência urbana resultado da ineficiência da segurança pública, ponto crucial para o tema em debate, já que o principal objetivo de quem opta pelos condomínios fechados é a garantia da segurança.

A crise da segurança pública certamente é o maior precursor do êxodo das cidades para os loteamentos fechados. Segundo Vale (2020), o Brasil ficou reconhecido internacionalmente a partir da segunda metade do século II pela insegurança nas cidades, tendo o problema se intensificado cada dia mais com taxas de homicídio elevadas se comparadas a países em guerra, o que culminou na busca, sobretudo pela classe média-alta, refúgios em loteamentos fechados ou condomínios.

Trazendo em miúdos, malgrado estarem alocados no entorno de médio e grandes cidades geralmente mais violentas, tais empreendimentos tornaram-se verdadeiros castelos feudais fortificados capazes de inibirem àquela violência social movida pela histórica desigualdade social existentes nas cidades, abrigando um novo conceito de burguesia.

Virou moda o condomínio de casas, na busca da manutenção de uma privacidade maior da que se tem no condomínio de edifícios. A par disso, surgiu o loteamento fechado, com todas as características externas do condomínio, mas que, na realidade,

obriga outro tipo de instituto. Ali, além do bem estar particular (*pro indiviso*), há o bem comum (*pro diviso*) e o direito de superfície sobre terras públicas, conforme se verificará no capítulo III, *infra*. (BENASSI, 2015, pág. 26)

E os Autores anteriormente citados, que muitos escreveram sobre tais comportamentos, tiveram a boa percepção da origem epistemológica do que viria a causar a proliferação de condomínios residenciais.

Vale (2020), defende que:

O principal argumento utilizado para a implementação e escolha de condomínios se dá na comodidade, praticidade e, principalmente, segurança. De fato, a grande maioria dos moradores de condomínio fechado se sentem seguros em seu interior, conforme destaca pesquisa de Reis. Todavia, sua pesquisa alerta que “ruas conformadas pelos condomínios horizontais fechados tendem a ser **ruas inseguras**, e parecem favorecer a ocorrência de crimes como roubos e furtos das residências unifamiliares adjacentes a eles, assim como roubos e furtos de pessoa.

Ainda, segundo Benassi (2015), trata-se o loteamento fechado de uma propriedade especial, pois há uma mescla de lotes particulares com espaços condominiais de uso comum como lagos, quadras de esporte, sede e uma propriedade superficiária como àquelas de uso público que devam obedecer à lei de parcelamento de solo urbano (Lei Federal nº. 6.766/1979) para que haja sua constituição.

A arquitetura desses loteamentos fechados é muito bem descrita por Vale (2020), quando explica que:

Em sua grande maioria, os condomínios são envoltos de verdadeiras muralhas, seguranças, cercas elétricas e alarmes. Ou seja, verdadeiros enclaves fortificados, conforme destaca Teresa Caldeira em “Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo”. O principal problema dos condomínios fechados ocorre pois eles, na maioria das vezes, **não se comunicam com a cidade**. O próprio entorno do condomínio fechado costuma ficar mais perigoso, uma vez que se perdem os “olhos nas ruas”. Assim, a população anda menos a pé e fica mais dependente do automóvel, **prejudicando a vitalidade urbana como um todo**.

Além do cenário de violência, parte da popularização dos condomínios fechados se deve ao próprio planejamento urbano, quando dificulta a construção e acesso de moradia e escritórios em lotes reduzidos, limita o adensamento em áreas centrais, exige recuos entre as edificações, vagas mínimas de garagem, entre outros fatores que direcionam a forma urbana **para o isolamento**.

Essa estrutura característica dos loteamentos fechados retrocede ao período medieval em que a esfera privada representava a ideia de segurança e pertencimento, como explica Siebeneichler (2018):

Nesta fase não havia propriamente uma esfera pública em sentido estrito, isto é, como domínio próprio e distinto da esfera privada. Mas havia uma representação pública do poder, visto que o senhor feudal se apresentava como incorporação de um poder superior (HABERMAS, 1973, p. 63). E nesse sentido, a representação de um determinado mandatário ou de uma nação pouco ou nada tinha a ver com uma esfera pública representativa. Os príncipes podiam até representar o seu poder, porém, eles apenas o representavam perante o povo, não para o povo. Não havia, por conseguinte, nenhum tipo de esfera pública em sentido estrito, isto é, como domínio próprio e distinto da esfera privada.

Entretanto, o ideal de cidadania era suprimido pelo sistema de trocas, característico da esfera privada, como afirma Botelho e Schwarcz (2013) assim, é fácil percebermos o quão semelhante é o loteamento fechado em forma de condomínio nos tempos atuais com o sistema feudal existente na idade média. Pois assim como ocorria nos feudos, os loteamentos fechados valorizam a esfera privada e suprimem a esfera pública.

Apesar da constituição de loteamento de acesso controlado ter sido legalizado através da Lei 13.465/2017 que incluiu o §8º do Art. 2º da Lei de Parcelamento de Solo Urbano (Lei 6766/1979), muitos juristas divergem sobre a legalidade de tais fechamentos, especialmente porque, diferentemente dos condomínios onde a infraestrutura e as vias são de domínio comum de seus proprietários, no loteamento de acesso controlado (ou fechado) são do Município, portanto, do cidadão.

O fechamento desses loteamentos, na visão de Silveira (2011), é lesivo ao patrimônio público, e inconstitucional por vedações existentes no plano constitucional, porque as grandes cidades brasileiras privatizam os espaços públicos existentes em seu interior, cuja utilização pelos cidadãos fica vedada, ao passo que os proprietários desses imóveis ficam escravizados a pagar contribuições ilegais e inconstitucionais, negando-lhes o sagrado direito de se retirar da associação.

É bem verdade que o entendimento do professor Silveira supracitado se deu em época anterior a inclusão do loteamento fechado no ordenamento jurídico, contudo, não retira sua relevância numa visão coletiva do direito.

Ademais, a crítica do professor no tocante a escravidão do proprietário à pagamento de taxa associativa de manutenção foi confirmada pela recente decisão do Tema 492 que se refere ao julgado pelo STF no RE 955911, que estabeleceu como inconstitucional a cobrança por parte de associação, de taxas de manutenção de loteamento fechado ao não associado.

## 4 Cidadania afastada

Os novos feudos são característicos pela ideia de segurança total, entretanto são duramente criticados pela ideia de segregação causada pelos muros e monitoramento de tráfego, impedindo que qualquer pessoa que não seja convidada adentre os loteamentos, dessa forma “os novos sistemas de segurança não só oferecem proteção contra o crime, mas também criam espaços segregados nos quais a exclusão é cuidadosa e rigorosamente praticada” Caldeira (2003).

Embora a segregação seja uma realidade, é necessário reconhecer que a ineficiência da segurança pública resultou no aumento intolerável da criminalidade. Esse processo de proliferação da violência é explicado por Carvalho (2020, p.213):

A falta de garantia dos direitos civis se verifica sobretudo no que se refere à segurança individual, à integridade física, ao acesso à justiça. O rápido crescimento das cidades transformou o Brasil em país predominantemente urbano em poucos anos. Em 1960, a população rural ainda superava a urbana. Em 2000, 81% da população já era urbana. Junto com a urbanização, surgiram as grandes metrópoles. Nelas, a combinação de desemprego, trabalho informal e tráfico de drogas criou um campo fértil para a proliferação da violência, sobretudo na forma de homicídios dolosos.

Conforme apontado pelo autor, a proliferação da violência resultou de uma série de problemas sociais ocasionado pelo crescimento da população urbana deixando nítido que as políticas públicas das grandes cidades não acompanharam o desenvolvimento social. Nesse sentido importa destacar a explicação feita por DaMatta (1997, 33):

Sustento, pois, que essa observação não é uma mera questão de mudança de contexto, isto é, do fato plenamente conhecido e trivial de que todo ser humano muda de opinião dependendo das circunstâncias. Não é desse fato universal que estou falando. Sei que ele também ocorre entre nós. Mas estou me referindo a espaços, a esferas de significação social- casa, rua e outro mundo - que fazem mais do que separar contextos e configurar atitudes. É que eles contêm visões de mundo ou éticas particulares. Não se trata de cenários ou de máscaras que um sujeito usa ou desusa - como nos livros de Goffman - de acordo com suas estratégias diante da "realidade", mas de esferas de sentido que constituem a própria realidade e que permitem normalizar e moralizar o comportamento por meio de perspectivas próprias.

Considerando que o comportamento é resultado da percepção do espaço, uma sociedade dominada pela violência reagirá com o medo e insegurança, o que leva parte da população à reclusão dos condomínios, consoante aduz Bauman (2012, p.38):

Hoje, neste planeta, todos dependemos uns dos outros. No entanto, ninguém assume a responsabilidade, ninguém detém o controle do que chamamos “espaço global”. Quando se pensa nesse espaço, o que nos vem à mente é algo semelhante a um faroeste hollywoodiano, a um oeste selvagem em que as pessoas se comportam de maneira inesperada, e onde, na verdade, os vencedores são os que escapam primeiro do campo de batalha, e não os que nele permanecem. É um espaço selvagem, e os milaneses – com os meios de que dispõem – certamente não poderiam se opor ao espaço global, que está fora de seu controle.

Diante da reclusão de parte mais favorecida da sociedade nessa espécie de novos feudos, apenas a população mais pobre fica à mercê da esfera pública, que abandonada desobriga-se a prestação dos serviços sociais, como descreve Livianu (2009, p.22):

Não é sem motivo que a sociedade brasileira tornou-se refém do Estado paralelo das organizações criminosas.

Tem razão, pois, o filósofo Edgar Morin, diante das circunstâncias, ao afirmar que o povo brasileiro tem na sua maior virtude, que chama de espírito da autossuficiência, também o maior defeito. Sua alegria permanente faz com que se conforme até com os maiores abusos.

Por isso, o Estado, de mínimo, passou a ausente em todas as áreas de sua atuação, ou seja, na habitação, saúde, segurança, educação. E como, em tais condições, a administração pública só pode atender um contingente cada vez menor da população, maior a cada dia a discriminação.

Esse abandono da esfera pública por parte da sociedade pode ser explicado segundo a ideia de DaMatta (1997) de que a casa é sinônimo de abrigo, de pessoas unidas por laço ou vínculo e a rua sinônimo de adversidade e perigo.

Considerando que o autor utiliza a casa fazendo referência à esfera privada, o condomínio assim como a casa abriga pessoas com interesses em comum, qual seja, a segurança. A rua é referência à esfera pública, sinônimo de adversidade e perigo, no presente caso representaria tudo o que está do lado de fora dos muros e de todos os mecanismos de segurança, por isso, o que se encontra fora dos muros, segundo a análise do autor sobre a cultura brasileira, é responsabilidade somente do Estado.

Essa diferença do comportamento social na esfera pública e na esfera privada, deixa claro a inexistência de uma responsabilidade social em todas as classes, resultando no completo abandono da esfera pública e desencadeando a supressão da cidadania.

Embora não exista uma previsão universal dos direitos e obrigações que compõem a cidadania, Marshall (1967, p.76) explica que:

A cidadania é um status concedido àqueles que são membros integrais de uma comunidade. Todos aqueles que possuem o status são iguais com respeito aos direitos e obrigações pertinentes ao status. Não há nenhum princípio universal que determine o que estes direitos e obrigações serão, mas as sociedades nas quais a

cidadania é uma instituição em desenvolvimento criam uma imagem de uma cidadania ideal em relação à qual o sucesso pode ser medido e em relação à qual a aspiração pode ser dirigida. A insistência em seguir o caminho assim determinado equivale a uma insistência por uma medida efetiva de igualdade, um enriquecimento da matéria prima do status e um aumento no número daqueles a quem é conferido o status.

Nesse sentido, a cidadania implica em constantes reivindicações por parte da população, para que o Estado atenda de forma cada vez mais eficaz as necessidades sociais e nesse aspecto encontra-se o obstáculo imposto pela estrutura dos loteamentos fechados, que impedem que os problemas sociais atinjam parcela da população, produzindo um sentimento ainda maior de insegurança e descrença estatal. Dessa forma, a sociedade abre mão da cidadania e reivindica cada vez menos a melhoria e amplificação dos serviços públicos.

Sobre isso Livianu (2009) dispõe que a organização social é imprescindível para a construção do Estado constitucional, em que a administração e os administrados estejam igualmente subordinados ao estatuto constitutivo. Essa afirmação com certeza apresenta o melhor caminho para a concreção da cidadania, mas entre a realidade e o ideal existem diversos obstáculos, dentre eles a corrupção, que afasta qualquer esperança que a sociedade possa ter no Estado, fazendo com que a sociedade deixe de reivindicar os direitos sociais e busque soluções cada vez mais individualistas para os problemas enfrentados, como exemplo de solução individualista estão os loteamentos fechados.

Assim como nos feudos onde o senhor feudal detinha maior influência sobre seus servos do que o próprio Rei, nos loteamentos fechados e condomínios a figura do síndico ou do presidente da associação de moradores exerce maior influência sobre os cercados do que a própria Prefeitura, fato que confere direitos em razão de Estatuto próprio que, em razão do poder de aplicação de multas, é respeitado.

Portanto, é razoável admitir que ao morador desses loteamentos é preferível ter boa conduta dentro de seu “feudo” do que fora dele, portanto, exercendo o que podemos chamar de “cidadania privada”, do que exigir do Estado “lá fora” a segurança pública à que se espera, afastando cada vez mais a participação do cidadão na vida da “rua”.

## **5 Considerações finais**

Com isso concluímos que a vida dos cidadãos que residem em novos loteamentos fechados ou condomínio de casas podem ser facilmente comparados com àqueles que viviam nos feudos medievais, seja em razão da busca pela segurança pública decorrente da falência do Estado, seja pelas características de segregação social, seja pela estrutura arquitetônica.

O significativo aumento de constituição desses empreendimentos imobiliários em grandes centros poderá interferir diretamente na mobilidade urbana em grandes centros e

impedirá ao cidadão comum o direito de ir e vir em território nacional, cláusula pétrea da nossa Carta Magna.

E mais, os loteamentos fechados, cada vez mais populares entre todas as classes sociais, valorizam a esfera privada e distanciam a concreção da cidadania, aumentando as desigualdades e diminuindo as reivindicações pelo bem-estar social, que se restringe a uma pequena parcela da população que possui condições financeiras para arcar com os serviços privados, renunciando ao retorno devido dos impostos pagos ao Estado.

Embora essa valorização da esfera privada seja vista de forma negativa, não se pode olvidar que é consequência da falência estatal decorrente da corrupção estabelecida no Brasil desde o período colonial e fator primordial para a descrença no poder público.

Dessa forma, os loteamentos de acesso controlado, conhecido também por loteamentos fechados, ou mesmo os condomínios de lotes, representam um retrocesso social, pois a esfera pública característica do Estado Moderno passa a ser suprimida pela valorização da esfera privada, característica do período medieval.

Podemos dizer também que é um retrocesso urbanísticos, porquanto cada vez mais novos e novos loteamentos fechados e condomínios de lotes invadem as cidades causando transtornos no eixo viário, dificultando ou impedindo acesso à áreas verdes que servem ao meio ambiente público de tal forma que um colapso urbanístico certamente poderá ocorrer diante do crescimento populacional das cidades brasileiras.

Mas não se deve atribuir aos loteamentos fechados a total culpa pelo distanciamento social e consequente supressão da cidadania, haja vista a corrupção ser o principal motivo de descrença e falência estatal, diminuindo o interesse social na busca pela cidadania.

Nos resta, pois, refletir sobre se a busca por segurança privada nos loteamentos fechados e condomínio de casas não nos traria, à longo prazo, uma falência geral do próprio conceito de Estado, criando Microestados autossuficientes e desinteressados nas atividades de toda a nação.

## 6 Referência bibliográfica

ALSAYYAD, Nezar; ROY, Ananya. Modernidade medieval: cidadania e urbanismo na era global. **Novos Estudos - Cebrap**, [S.L.], n. 85, p. 105-128, 2009. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0101-33002009000300005>.

BARROSO, Elvira Maria Fernandes. **Loteamentos fechados**. São Paulo: Baraúna, 2015.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2012. Tradução: Eliana Aguiar. Disponível em: <http://lelivros.site/>. Acesso em: 09 dez. 2020.

BENASSI, Marcos Antonio. **Condomínio edilício e loteamento fechado**. 3. ed. Leme: Bh Editora e Distribuidora, 2015. 562 p.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crimes, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/ Edusp - Editora da Universidade de São Paulo, 2003.

CARVALHO, José Murilo de. **Cidadania no brasil: o longo caminho**. 26. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2020.

DAMATTA, Roberto. **A casa & a rua: espaço, cidadania, mulher e morte no brasil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Rocco, 1997.

SIEBENEICHLER, Flavio Beno. O conceito esfera pública no pensamento Habermasiano. **Logeion: Filosofia da Informação**, [S.L.], v. 5, p. 84-96, 11 nov. 2018. *Logeion Filosofia da Informacao*. <http://dx.doi.org/10.21728/logeion.2018v5n0.p84-96>.

LIVIANU, Roberto (org.). **Justiça, cidadania e democracia**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisa Social, 2009. Disponível em: <http://books.scielo.org/>. Acesso em: 10 dez. 2020.

MARSHALL, Thomas Humphrey. **Cidadania, classe social e status**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1967. TRADUÇÃO: METON PORTO GADELHA.

SALDANHA, Nelson. **O jardim e a praça: o privado e o público na vida social e histórica**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1993.

SANTOS, Boaventura de Sousa. Para além do pensamento abissal: das linhas globais a uma ecologia de saberes. **Novos Estudos - Cebrap**, [S.L.], n. 79, p. 71-94, nov. 2007. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0101-33002007000300004>.

SILVA, Edson Jacinto da. **Loteamento urbano**: doutrina e prática. 4. ed. Leme: J.H. Mizuno, 2016. 384 p.

SILVEIRA, Sebastião Sergio da; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. Loteamentos fechados: privatização de espaços públicos e escravização dos moradores. *Veredas do Direito*, Belo Horizonte, v. 08, n. 15, p. 133-147, 19 dez. 2011.

VALE, Paulo Sá. **Como a violência urbana moldou as cidades brasileiras**. 2020. Disponível em: <https://caosplanejado.com/como-a-violencia-urbana-moldou-as-cidades-brasileiras/>. Acesso em: 08 dez. 2020.

Submetido em 10.06.2021

Aceito em 20.10.2021