

096

**A APROPRIAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS ATRAVÉS DA DETURPAÇÃO DO CONCEITO DE CONDOMÍNIO FECHADO.** *Fabiano Saretta Noal, José Luiz de Moura Filho (orient.)* (UNIFRA).

O presente trabalho trata da (i)legalidade da apropriação de áreas públicas através da deturpação do conceito de condomínio fechado. Nos dias atuais multiplicam-se os empreendimentos imobiliários da espécie em locais ambientalmente privilegiados dos municípios, porém há verdadeira precariedade de uma legislação que defina a formação dos chamados *condomínios fechados*. Por suas características peculiares, restringem a possibilidade de uso comum das suas áreas públicas apenas aos moradores e pessoas por eles autorizadas. Deparamo-nos com uma carência geral de áreas de recreação e lazer de acesso público, eis que se trata de funções sociais indiscutíveis da cidade, cuja oferta é de responsabilidade do poder público. Sendo assim, a ocorrência desses empreendimentos imobiliários sem a destinação de áreas públicas de lazer e institucional, ou com o seu uso privatizado, não estaria afrontando o princípio fundamental do direito urbanístico que estatui a justa distribuição dos ônus e dos benefícios? A discussão mostra-se relevante, pois na atualidade o setor imobiliário cresce de maneira desordenada exigindo do operador do direito uma visão atualizada e crítica do tema em questão. O presente trabalho desenvolve-se por meio de pesquisa histórica e bibliográfica, aplicada com ênfase na Constituição Federal de 1988, e na legislação urbanística, enfocando a constitucionalidade e a legalidade dos chamados *condomínios fechados*. No desenvolver da pesquisa, constatou-se que a destinação de áreas públicas fora dos limites do condomínio, como forma de compensação, seria possível na implantação de empreendimentos da espécie. Assim teríamos áreas públicas. Porém, estaríamos deturpando a concepção trazida pelo ordenamento jurídico no que tange aos bens destinados à utilidade pública. Tal tema reveste-se de peculiaridades que necessitam ser analisadas para que possamos compreender sua complexidade frente ao ordenamento jurídico brasileiro.