

SUMÁRIO

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....	17
1 INTRODUÇÃO.....	19
2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO PENSAMENTO JURÍDICO SOBRE CONDOMÍNIO DE LOTES, NO DIREITO BRASILEIRO.....	29
2.1 Evolução histórica do pensamento jurídico sobre o tema em estudo e as perspectivas estática e dinâmica do Direito Positivo	31
2.2 Evolução da ciência jurídica sobre Condomínio de Lotes e suas várias acepções	32
2.2.1 Concepções proibitivas sobre Condomínio de Lotes	32
2.2.2 Concepções permissivas sobre Condomínio de Lotes	34
2.3 As várias terminologias sobre Condomínio de Lotes, ao longo do tempo	36
2.3.1 Terminologia que emprega a expressão condomínio horizontal de lotes	36
2.3.2 Terminologia que emprega as expressões loteamento fechado e condomínio deitado	37
2.3.3 Terminologia que emprega as expressões loteamento fechado ou condomínio de fato; a proposta da expressão condomínio urbanístico	40
2.3.4 Terminologia que emprega a expressão loteamento fechado como sinônimo de loteamento de acesso controlado.....	41
2.3.5 Terminologia que emprega a expressão condomínio de terrenos	42
2.3.6 O surgimento da expressão Condomínio de Lotes, prevista na legislação atual	44
2.4 O debate atual sobre Condomínio de Lotes, sua positivação na legislação federal e no Código Civil	46
2.4.1 Condomínio de Lotes e direito como união de normas primárias e secundárias	46
2.4.2 Condomínio de Lotes e aspectos internos e externos da norma	47
2.4.3 Condomínio de Lotes, desconstrução de paradigma e ética na leitura.....	48
2.4.4 Corrente neoprivatista acerca de Condomínio de Lotes	51
2.4.5 Correntes restritivas acerca de Condomínio de Lotes: Condomínio de Lotes	

como forma de organização de Quadra Fechada.....	53
2.4.6 Condomínio de Lotes: gênero de modalidades de parcelamentos do solo especiais	55
2.5 Condomínio de Lotes, sistema normativo e interdisciplinaridade dos ramos do direito.....	56
2.6 A adequada interpretação da palavra condomínio, quanto se refira a parcelamentos do solo	57
2.7 Condomínio de Lotes e axiologia no ordenamento jurídico	60
2.8 Evolução histórica da jurisprudência sobre o tema.....	63
2.8.1 A evolução da questão da legalidade e constitucionalidade do controle de acesso perante os tribunais e sua evolução	65
2.8.2 Evolução da questão da legalidade e constitucionalidade da contribuição associativa, na jurisprudência brasileira	67
2.8.3 A virada jurisprudencial, segundo recente decisão do STF sobre o tema da cobrança de contribuição de condôminos em Condomínios de Lotes na modalidade Loteamento Fechado ou com acesso controlado	68
2.9 Um novo paradigma para o instituto Condomínio de Lotes.....	71
3 CONDOMÍNIO DE LOTES: DIVISÃO, CLASSIFICAÇÃO E DEFINIÇÃO DAS MODALIDADES	73
3.1 Condomínio de Lotes e a teoria das classes como fundamento para sua definição, classificação e enquadramento no ordenamento jurídico.....	74
3.2 Teoria das relações como fundamento para as modalidades de Condomínio de Lotes e sua adequada definição e enquadramento no ordenamento jurídico.....	80
3.2.1 Características relevantes para a teoria das relações e para a compreensão do instituto Condomínio de Lotes	83
3.3 Relação de identidade	86
3.4 Condomínio de Lotes e Teoria da norma jurídica.....	87
3.5 Condomínio de Lotes, conceito de imóvel rural e urbano e seus reflexos na classificação do instituto.....	90
3.6 Condomínio de Lotes, ordenação jurídico-urbanística do solo e reflexos na classificação de Condomínio de Lotes	93
3.7 Modalidades de Condomínio de Lotes em perímetro urbano decorrem da qualificação e classificação jurídica do solo	95
3.8 Das modalidades de Condomínio de Lotes: classificação geral.....	96
3.9 Condomínio de Lotes localizado em zona urbana	98
3.9.1 Do Condomínio de Lotes stricto sensu, a Quadra Fechada	98

3.9.2	Condomínio de Lotes na modalidade Loteamento Fechado ou com acesso controlado	99
3.10	Condomínio de Lotes decorrente de procedimento de regularização fundiária	101
3.11	Condomínio de Lotes decorrente de usucapião coletivo	102
3.12	Do condomínio urbano simples	102
3.13	Condomínio de Lotes em zona rural	103
3.13.1	Condomínio de Lotes localizado em zona rural com finalidade rural	104
3.13.2	Condomínio de Lotes localizado em zona rural com finalidade urbana	105
3.14	Das subespécies de Condomínio de Lotes	107
4	CONDOMÍNIO DE LOTES E LINGUAGEM	109
4.1	Do Condomínio de Lotes	109
4.2	Condomínio de Lotes e realidade	111
4.3	Condomínio de Lotes e relações de subordinação em face da l egislação urbanística, ambiental e administrativa	117
4.4	Condomínio de Lotes e relações de coordenação em face da legislação cível, registrária, tributária e consumerista	122
4.5	Da hermenêutica da Lei Federal nº 6.766/1979, art. 2º, §§ 7º e 8º e art. 36-A, e do CC/2002, art. 1.358-A e parágrafos, sob a perspectiva das relações de coordenação e subordinação no ordenamento jurídico	125
5	CONDOMÍNIO DE LOTES NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO	131
5.1	Fundamentos constitucionais do Condomínio de Lotes	132
5.1.1	Condomínio de Lotes, interpretação, integração e aplicação da legislação incidente	135
5.2	Comunhão, propriedade e condomínio	138
5.2.1	Condomínio, por Lafayette Rodrigues Pereira	139
5.2.2	Condomínio, por Orlando Gomes	139
5.2.3	Condomínio, por Eduardo Espínola	140
5.2.4	Condomínio, por Sílvio de Salvo Venosa	141
5.2.5	Comunhão, propriedade e condomínio, por Pontes de Miranda	141
5.3	Compropriedade, condomínio comum ou geral e condomínio necessário	144
5.4	Distinção entre condomínio edilício e Condomínio de Lotes	144
5.4.1	Tópica e Condomínio de Lotes	144

5.4.2	Diretrizes teóricas do CC/2002 e Condomínio de Lotes	146
5.4.3	Da hermenêutica do Condomínio de Lotes sob a perspectiva teórica de Nelson Saldanha	149
5.4.4	Da natureza jurídica do Condomínio de Lotes, a partir da interpretação sistemática do art. 1.358-A e dos §§ 7º e 8º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979: parcelamento do solo especial que se organiza sob forma condomínial peculiar	151
5.5	Compropriedade, condomínio de casas térreas ou assobradadas (condomínio deitado) e condomínio de edifícios de dois ou mais pavimentos.....	153
5.6	Da exegese lógico-dedutiva do Condomínio de Lotes no CC/2002 e na Lei Federal nº 6.766/1979	155
5.6.1	Condomínio de Lotes e incorporação imobiliária	158
5.7	Condomínio de Lotes e legislação urbanística	162
5.8	Condomínio de Lotes e legislação ambiental.....	163
5.9	Condomínio de Lotes, patrimônio cultural e paisagístico.....	163
5.10	Condomínios de Lotes e legislações municipais	164
5.11	Condomínio de Lotes, regulação, ordenação e aprovação pelo poder público ..	164
5.12	Condomínio de Lotes no sistema jurídico e os Capítulos 6, 7, 8 e 9 como desdobramento do presente Capítulo 5	165
6	CONDOMÍNIO DE LOTES E LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA	167
6.1	Da construção jurídica da ordem urbana	167
6.2	Estatuto da Cidade e legislação urbanística.....	170
6.3	Estatuto da Metrópole, Estatuto da Cidade e legislação urbanística	172
6.4	Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade	172
6.5	Lei Federal nº 13.089/2015 – Estatuto da Metrópole	174
6.6	Lei Federal nº 6.766/1979 – Parcelamento do solo urbano	178
6.7	Condomínio de Lotes e cidades gêmeas	180
6.8	Lei Federal nº 7.661/1988 - Plano nacional de gerenciamento costeiro.....	180
6.9	Lei Federal nº 11.124/2005 - Habitação de interesse social.....	181
6.10	Lei Federal nº 11.445/2007 - Diretrizes nacionais para saneamento básico	182
6.11	Lei Federal nº 11.977/2009 – Minha casa, minha vida	183
6.12	Lei Federal nº 12.305/2010 - Resíduos sólidos	184

6.13	Lei Federal nº 12.587/2012 - Mobilidade urbana	185
6.14	Dos demais textos que integram a legislação urbanística.....	185
6.15	Da extensão da legislação urbanística que incide sobre Condomínio de Lotes.....	186
6.16	Da ordem urbanística e sua relação entre o art. 1.358-A do CC/2002 e a Lei Federal nº 6.766/1979	190
7	CONDOMÍNIO DE LOTES E PRINCÍPIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	195
7.1	Princípio do desenvolvimento sustentável.....	196
7.1.1	Conferência das Nações Unidas sobre ambiente humano	198
7.1.2	Conferência das Nações Unidas sobre ambiente e desenvolvimento.....	201
7.1.3	Conferência das Nações Unidas sobre desenvolvimento sustentável	204
7.2	Princípio do desenvolvimento sustentável e CRFB/1988.....	206
7.3	Subordinação da política de desenvolvimento urbano ao princípio do desenvolvimento sustentável	208
8	CONDOMÍNIO DE LOTES E BEM-ESTAR DOS HABITANTES DA CIDADE	219
8.1	Sustentabilidade, território municipal e função social das cidades.....	219
8.2	Bem-estar dos habitantes da cidade	223
8.2.1	Do bem-estar	223
8.2.2	Do habitante da cidade e da cidade	226
8.2.3	Do bem-estar e do bem comum	228
8.3	Garantia de bem-estar por meio de planejamento.....	229
8.4	Garantia de bem-estar por meio de ordenação e controle do uso do solo.....	230
8.5	Garantia de bem-estar por meio de adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental.....	230
8.6	Garantia de bem-estar por meio de proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.....	231
8.7	Garantia de bem-estar por meio de audiência pública, em processo de implantação de empreendimento ou atividade com efeitos potencialmente negativos sobre ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população	232
8.8	Garantia de bem-estar por meio de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.....	232

8.9	Garantia de bem-estar por meio de estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais	233
9	CONDOMÍNIO DE LOTES E PLENO DESENVOLVIMENTO DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE	235
9.1	Condomínio de Lotes, gestão democrática e acesso universal à cidade.....	236
9.2	Cidade imaginada, Condomínio de Lotes e princípio do desenvolvimento sustentável	237
9.3	Condomínio de Lotes e bem-estar dos habitantes da cidade	238
9.4	Cidade imaginada e seu imaginário	239
9.5	Cidade urbanificada	240
9.6	Cidade sustentável	245
9.6.1	Cidade sustentável e direito à cidade	247
9.6.2	Cidade sustentável: ambiente cultural.....	249
9.6.3	Cidade sustentável: ambiente construído	250
9.6.4	Cidade sustentável: ambiente natural	251
9.7	Cidade e pleno desenvolvimento de suas funções sociais	251
9.7.1	Pleno desenvolvimento e funções sociais lato sensu	252
9.7.2	Funções sociais stricto sensu	253
9.8	Direito à terra urbana sustentável	255
10	CONDOMÍNIO DE LOTES: INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO	261
10.1	Da justificação interna e externa da instituição e da convenção de Condomínio de Lotes e os reflexos em suas modalidades e espécies que possuem regimes jurídicos diferenciados	262
10.2	Diferença entre instituição e constituição de Condomínio de Lotes	265
10.3	Da instituição do Condomínio de Lotes entendida como ato jurídico	271
10.4	Da natureza jurídica e da relevância da convenção de Condomínio de Lotes	275
10.5	Autonomia privada, instituição e constituição de Condomínio de Lotes	280
10.6	Condomínio de Lotes: Quadra Fechada (sindicato); Loteamento Fechado (associação de moradores)	283

11 CONDOMÍNIO DE LOTES, LEGISLAÇÃO ADMINISTRATIVA E APROVAÇÃO PELO PODER PÚBLICO	285
11.1 Condomínio de Lotes e modelo brasileiro de federalismo	285
11.2 Condomínio de Lotes e legislação administrativa federal	291
11.3 Condomínio de Lotes e legislação administrativa estadual	292
11.4 Condomínio de Lotes, legislação administrativa municipal	296
11.5 Condomínio de Lotes e competência municipal para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial	297
11.6 Planejamento e controle do uso do solo urbano	298
11.7 Parcelamento e ocupação do solo urbano	303
11.8 Aplicação sistemática do ordenamento pelo poder público jurídico e Condomínio de Lotes	304
11.9 Relações de subordinação e coordenação na aplicação da legislação urbanística, ambiental e administrativa e sua incidência sobre Condomínio de Lotes	305
11.10 Da elaboração de projetos e da aprovação de Condomínio de Lotes, suas modalidades e da incidência do ordenamento jurídico	305
11.11 Aplicação do princípio da eficiência em procedimento de elaboração e aprovação de projeto de Condomínio de Lotes	307
12 CONDOMÍNIO DE LOTES E DIREITO TRIBUTÁRIO	309
12.1 Direito Tributário e linguagem	310
12.2 Condomínio de Lotes e pressupostos constitucionais e legais da regra matriz de IPTU e ITR: da teoria ou critério para diferenciação entre imóvel urbano e rural	311
12.3 Condomínio de Lotes e pressupostos constitucionais e legais da regra matriz de ITBI	315
12.4 Condomínio de Lotes e base de cálculo de IPTU e ITBI	320
12.4.1 Condomínio de Lotes stricto sensu (Quadra Fechada): do IPTU e do ITBI	320
12.4.2 Condomínio de Lotes sob a espécie ou modalidade Loteamento Fechado localizado em Zona Urbana ou de Expansão Urbana: do IPTU e do ITBI	321
12.5 Condomínio de Lotes sob a espécie ou modalidade Loteamento Fechado localizado em Zona Rural com destinação urbana: do IPTU e do ITBI	322
12.6 Pressupostos constitucionais e legais da regra matriz do ITR	323
12.6.1 Condomínio de Lotes sob a espécie ou modalidade Loteamento Fechado localizado em Zona Rural com destinação rural: do ITR e do ITBI	329

13	CONDOMÍNIO DE LOTES E TUTELA JURISDICCIONAL	331
13.1	Microsistemas jurídicos, Condomínio de Lotes e tutela jurisdiccional coletiva ..	332
13.2	Condomínio de Lotes e relação entre direito material e processual	335
13.3	Condomínio de Lotes e direitos coletivos.....	336
13.3.1	Condomínio de Lotes e direitos difusos	339
13.3.2	Condomínio de Lotes e direitos coletivos stricto sensu	340
13.3.3	Condomínio de Lotes e direitos individuais homogêneos	341
13.4	Condomínio de Lotes, direitos coletivos e ação coletiva.....	343
13.4.1	Ações pseudoindividuais	344
13.4.2	Ações pseudocoletivas.....	345
13.5	Condomínio de Lotes e tutela jurisdiccional coletiva de ato da administração pública.....	346
13.5.1	Condomínio de Lotes e tutela jurisdiccional em ato administrativo vinculado	347
13.5.2	Condomínio de Lotes e tutela jurisdiccional coletiva em ato administrativo discricionário	347
13.5.3	Condomínio de Lotes, moralidade administrativa e princípio do dever de boa administração	350
13.5.4	Condomínio de Lotes, consensualidade administrativa e prevenção de litígios .	352
13.6	Condomínio de Lotes, relação entre direito ambiental e urbanístico e ações coletivas	354
13.6.1	Condomínio de Lotes, patrimônio cultural, histórico e paisagístico e ações coletivas	355
13.6.2	Condomínio de Lotes e Direito do Consumidor	356
13.6.3	Condomínio de Lotes e responsabilidade civil	356
13.7	Condomínio de Lotes e microsistema do processo coletivo	356
13.7.1	Condomínio de Lotes e instrumentos processuais destinados à tutela de direitos coletivos	357
13.7.1.1	Ação civil pública.....	358
13.7.1.2	Ação popular	359
13.7.1.3	Mandado de segurança	362
13.7.1.4	Habeas data.....	370
13.7.1.5	Mandado de injunção	374

13.7.2 Condomínio de Lotes, direito fundamental à tutela jurisdicional efetiva e tutela inibitória	379
13.7.2.1 Condomínio de Lotes e direito fundamental à tutela jurisdicional efetiva	380
13.7.2.2 Condomínio de Lotes e tutela inibitória.....	381
14 CONCLUSÕES	385
14.1 Conclusões gerais.....	385
14.2 Conclusões específicas.....	395
14.2.1 Conclusões sobre Condomínio de Lotes e axiologia no ordenamento jurídico	395
14.2.2 Conclusões quanto à natureza jurídica de Condomínio de Lotes.....	395
14.2.3 Conclusões relativas à hermenêutica da Lei Federal nº 6.766/1979, art. 2º, §§ 7º e 8º e art. 36-A, e do CC/2002, art. 1.358-A e parágrafos, sob perspectiva de relações de coordenação e subordinação no ordenamento jurídico	396
14.2.4 Conclusões quanto à exegese lógico-dedutiva do Condomínio de Lotes no CC/2002 e na Lei Federal 6.766/1979	398
14.2.5 Conclusões sobre Condomínio de Lotes e incorporação imobiliária	398
14.2.6 Conclusões sobre instituição, aprovação pelo poder público e convenção de Condomínio de Lotes	399
14.2.7 Conclusões sobre tributação em Condomínio de Lotes.....	400
14.2.7.1 Condomínio de Lotes localizado em zona urbana: do IPTU e do ITBI IPTU e ITBI incidirão de forma diferente em Condomínio de Lotes, dependendo de sua modalidade.	400
14.2.7.2 Condomínio de Lotes sob a espécie ou modalidade Loteamento Fechado localizado em zona rural com destinação urbana: do IPTU e ITBI	402
14.2.7.3 Condomínio de Lotes sob a espécie ou modalidade Loteamento Fechado localizado em zona rural com destinação rural: do ITR.....	402
14.2.8 Conclusões sobre Condomínio de Lotes e tutela jurisdicional coletiva.....	403
15 Referências	405
16 Anexo.....	429