

**Alexandre
Dartanhan de
Mello Guerra**

**Gilberto
Carlos Maistro
Junior**

COORDENADORES

Homenagem
ao Professor
**José de Mello
Junqueira**

ADEMAR FIORANELLI
ALEXANDRE DARTANHAN DE MELLO GUERRA
ANTÔNIO CARLOS MATHIAS COLTRO
CRISTIANE DRUVE TAVARES FAGUNDES
DENIS DONOSO
DIOGO LEONARDO MACHADO DE MELO
FABRICIO FAVERO
FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA
FRANCISCO ANTONIO BIANCO NETO
FREDERICO DA COSTA CARVALHO NETO
GILBERTO CARLOS MAISTRO JUNIOR
JOÃO BAPTISTA DE MELLO E SOUZA NETO
JOSÉ HORÁCIO CINTRA GONÇALVES PEREIRA
JOSÉ RENATO NALINI
KAREN CRISTINA MORON BETTI MENDES
MARCELO BENACCHIO
MARCELO VALDIR MONTEIRO
MARCOS BENACCHIO
OSWALDO LUIZ SOARES
PAULO ROGÉRIO BONINI
RICARDO DIP
SERGIO IGLESIAS NUNES DE SOUZA

Direito Imobiliário

**Direito Registral, Compra e Venda,
Locação de Imóvel e Outros Temas**

2019 © Editora Foco

Coordenadores: Alexandre Dartanhan de Mello Guerra e Gilberto Carlos Maistro Junior

Autores: Ademar Fioranelli, Alexandre Dartanhan de Mello Guerra, Antônio Carlos Mathias Coltro, Cristiane Druve Tavares Fagundes, Denis Donoso, Diogo Leonardo Machado de Melo, Fabricio Favero, Fernando Antonio Maia da Cunha, Francisco Antonio Bianco Neto, Frederico da Costa Carvalho Neto, Gilberto Carlos Maistro Junior, João Baptista de Mello e Souza Neto, José Horácio Cintra Gonçalves Pereira, José Renato Nalini, Karen Cristina Moron Betti Mendes, Marcelo Benacchio, Marcelo Valdir Monteiro, Marcos Benacchio, Oswaldo Luiz Soares, Paulo Rogério Bonini, Ricardo Dip e Sergio Iglesias Nunes de Souza

Diretor Acadêmico: Leonardo Pereira**Editor:** Roberta Densa**Assistente Editorial:** Paula Morishita**Revisora Sênior:** Georgia Renata Dias**Capa Criação:** Leonardo Hermano**Diagramação:** Ladislau Lima**Impressão miolo e capa:** META BRASIL**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD**

D598

Direito imobiliário: direito registral, direito notarial, locação de imóvel e outros temas / Ademar Fioranelli ... [et al.] ; organizado por Alexandre Dartanhan de Mello Guerra, Gilberto Carlos Maistro Junior. - Indaiatuba, SP : Editora Foco, 2019.

304 p. : 17cm x 24cm.

Inclui bibliografia e índice.

ISBN: 978-85-8242-405-6

1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Direito registral. 4. Locação de imóvel. I. Fioranelli, Ademar. II. Guerra, Alexandre Dartanhan de Mello. III. Coltro, Antonio Carlos Mathias. IV. Fagundes, Cristiane Druve Tavares. V. Donoso, Denis. VI. Melo, Diogo Leonardo Machado de. VII. Favero, Fabricio. VIII. Cunha, Fernando Antonio Maia da. IX. Bianco Neto, Francisco Antonio. X. Carvalho Neto, Frederico da Costa. XI. Maistro Junior, Gilberto Carlos. XII. Souza Neto, João Baptista de Mello e. XIII. Pereira, José Horácio Cintra Gonçalves. XIV. Nalini, José Renato. XV. Mendes, Karen Cristina Moron Betti. XVI. Benacchio, Marcelo. XVII. Monteiro, Marcelo Valdir. XVIII. Benacchio, Marcos. XIX. Soares, Oswaldo Luiz. XX. Bonini, Paulo Rogério. XXI. Dip, Ricardo. XXII. Souza, Sérgio Iglesias Nunes de. XXIII. Título.

2019-1164

CDD 341.2739 CDU 347.23

Elaborado por Vagner Rodolfo da Silva – CRB-8/9410**Índices para Catálogo Sistemático:**

1. Direito imobiliário 341.2739 2. Direito imobiliário 347.23

DIREITOS AUTORAIS: É proibida a reprodução parcial ou total desta publicação, por qualquer forma ou meio, sem a prévia autorização da Editora FOCO, com exceção do teor das questões de concursos públicos que, por serem atos oficiais, não são protegidas como Direitos Autorais, na forma do Artigo 8º, IV, da Lei 9.610/1998. Referida vedação se estende às características gráficas da obra e sua editoração. A punição para a violação dos Direitos Autorais é crime previsto no Artigo 184 do Código Penal e as sanções civis às violações dos Direitos Autorais estão previstas nos Artigos 101 a 110 da Lei 9.610/1998. Os comentários das questões são de responsabilidade dos autores.

NOTAS DA EDITORA:

Atualizações e erratas: A presente obra é vendida como está, atualizada até a data do seu fechamento, informação que consta na página II do livro. Havendo a publicação de legislação de suma relevância, a editora, de forma discricionária, se empenhará em disponibilizar atualização futura.

Erratas: A Editora se compromete a disponibilizar no site www.editorafoco.com.br, na seção Atualizações, eventuais erratas por razões de erros técnicos ou de conteúdo. Solicitamos, outrossim, que o leitor faça a gentileza de colaborar com a perfeição da obra, comunicando eventual erro encontrado por meio de mensagem para contato@editorafoco.com.br. O acesso será disponibilizado durante a vigência da edição da obra.

Impresso no Brasil (08.2019) – Data de Fechamento (07.2019)

2019

Todos os direitos reservados à
Editora Foco Jurídico Ltda.

Al. Júpiter 542 – American Park Distrito Industrial

CEP 13347-653 – Indaiatuba – SP

E-mail: contato@editorafoco.com.brwww.editorafoco.com.br

11-85404

SUMÁRIO

PREFÁCIO

Álvaro Celso de Souza Junqueira..... III

APRESENTAÇÃO

Alexandre Dartanhan de Mello Guerra e Gilberto Carlos Maistro Junior. V

1. MUDAM OS TEMPOS: A ÉTICA ATEMPORAL DO JUIZ BRASILEIRO

José Renato Nalini..... 1

2. EFICÁCIA JURÍDICA E ECONÔMICA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Paulo Rogério Bonini..... 15

3. A VENDA A *NON DOMINO*

Alexandre Dartanhan de Mello Guerra..... 31

4. COMPROMISSOS DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO. REFLEXÕES SOBRE OS PROBLEMAS ATUAIS E A LEI DO DISTRATO

Fernando Antonio Maia da Cunha 45

5. A NÃO INCIDÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018 NAS RELAÇÕES DE CONSUMO

Frederico da Costa Carvalho Neto 59

6. A FIXAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI – IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Oswaldo Luiz Soares 71

7. O CÓDIGO CIVIL E O CONTRATO NOMINADO E TÍPICO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

Antônio Carlos Mathias Coltro 85

8. BREVES CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DO DIREITO DE LAJE

Francisco Antonio Bianco Neto 101

9. COISA HÁBIL EM USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO: UM ESTUDO DE CASO Marcelo Benacchio e Marcos Benacchio	119
10. REFLEXÕES DA MORADIA COMO DIREITO HUMANO E UM BEM EXTRAPATRIMONIAL DA PERSONALIDADE NA NOVA POSIÇÃO ADOTADA NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL QUANTO A IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL DO FIADOR EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL Sergio Iglesias Nunes de Souza	129
11. LOCAÇÃO. FIANÇA. BEM DE FAMÍLIA José Horácio Cintra Gonçalves Pereira	151
12. CLÁUSULA DE RENOVAÇÃO CONTRATUAL NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – VALIDADE E EFICÁCIA Diogo Leonardo Machado de Melo e Fabricio Favero.....	157
13. PARTE CRIMINAL DA LEI DE LOCAÇÃO, LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E LEI DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA Marcelo Valdir Monteiro.....	165
14. DISPOSIÇÕES GERAIS DA LEI DE LOCAÇÕES À LUZ DO CPC/2015 Cristiane Druve Tavares Fagundes.....	195
15. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – MEIOS ADEQUADOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS Karen Cristina Moron Betti Mendes	209
16. REFLEXÕES SOBRE A LIMINAR NA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO GARANTIDA POR CAUÇÃO EM DINHEIRO: O EMBATE ENTRE A FINALIDADE E A LITERALIDADE DA REGRA LEGAL E SEUS IMPACTOS NA EFETIVIDADE INSTRUMENTAL DO INSTITUTO Gilberto Carlos Maistro Junior	227
17. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL DE BENS IMÓVEIS. APONTAMENTOS POLÊMICOS E PRÁTICOS NO ÂMBITO PROCESSUAL E RELEITURA À LUZ DO CPC/2015 Denis Donoso	251

18. A EXTRAJUDICIARIZAÇÃO DA *ACTIO IUDICATI* NA ESPECIALIZAÇÃO HISPÂNICA DO NOTARIADO LATINO

Ricardo Dip..... 263

19. CONDOMÍNIO EDÍLIO – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: REGISTRO DE ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS

Ademar Fioranelli..... 271

20. NOTAS SOBRE A LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PROTESTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE DÍVIDA

João Baptista de Mello e Souza Neto..... 285