

ORGANIZADORES

André Gustavo Corrêa de Andrade
Cristina Tereza Gaulia
José Roberto de Castro Neves
Marco Aurélio Bezerra de Melo

LIÇÕES DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Homenagem a

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

PREFÁCIO

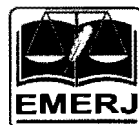
LUIZ FUX

AUTORES

Alexandre Junqueira Gomide • Aline de Miranda Valverde Terra • Ana Luiza Maia Nevares
• Anderson Schreiber • André Abelha • André Cyrino • André Gustavo Corrêa de Andrade
• André Maury • Bárbara Gomes Lupetti Baptista • Beatriz Capanema Young • Carlos
Edison do Rêgo Monteiro Filho • Carlos Roberto Barbosa Moreira • Carlos Santos de
Oliveira • Cláudia Franco Corrêa • Cláudio dell'Orto • Cristina Tereza Gaulia • Eduardo
Sócrates Castanheira Sarmento Filho • Eroulths Cortiano Junior • Fábio de Oliveira
Azevedo • Fatima Cristina Santoro Gerstenberger • Felipe Deiab • Flávia de Almeida
Viveiros de Castro • Flávio Ahmed • Flávio Tartuce • Francisco Amaral • Guilherme
Calmon Nogueira da Gama • Gustavo Binenbojm • Gustavo Kloh • Gustavo Tepedino
• J. M. Leoni Lopes de Oliveira • João Augusto Basilio • José Fernando Simão • José
Roberto de Castro Neves • José Roberto Mello Porto • José-Ricardo Pereira Lira • Judith
Martins-Costa • Lauro Gama Jr • Luis Felipe Salomão • Luiz Gustavo A. S. Bichara • Luiz
Paulo Vieira de Carvalho • Marcelo Roberto Ferro • Márcio Souza Guimarães • Marco
Aurélio Bellizze Oliveira • Marco Aurélio Bezerra de Melo • Marcos Alcino de Azevedo
Torres • Maria Cristina de Brito Lima • Melhim Chalhub • Milena Donato Oliva • Nagib
Slaibi Filho • Pablo Renteria • Patricia Ribeiro Serra Vieira • Paulo Maximilian • Renata
Graça • Ricardo Couto de Castro • Ricardo Pereira Lira • Ricardo Villas Bôas Cueva
• Roberta Mauro Medina Maia • Rosângela Maria de Azevedo Gomes
• Sergio Cavalieri Filho • Thiago Ferreira Cardoso Neves • Werson Rêgo



Rio de Janeiro
2021



1ª edição – 2021

© Copyright

André Gustavo Corrêa de Andrade • Cristina Tereza Gaulia
• José Roberto de Castro Neves • Marco Aurélio Bezerra de Melo

Presidente do Conselho Editorial
Nelson Nery Costo

Conselho Editorial

• Álvaro Mayrink • André Brandão Nery Costa • Araken de Assis
• Arnaldo Rizzardo • Arruda Alvim • Cláudio Brandão • Florisbal de Souza Del' Olmo
• Geraldo Magela Alves • Mathias Coltro • Nelson Nery Costa
• Sylvio Capanema de Souza (in memoriam) • Tânia da Silva Pereira

Diagramação
Olga Martins

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Lições de direito : homenagem a Sylvio Capanema / organizadores André Gustavo Andrade ... [et al.]; prefácio Luiz Fux. -- 1. ed. -- Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico Livraria, 2021.

Outros organizadores: Cristina Tereza Gaulia, José Roberto de Castro Neves, Marco Aurélio Bezerra de Melo

Vários autores

Bibliografia

ISBN 978-65-5813-006-2

1. Direito 2. Direito - Brasil 3. Souza, Sylvio Capanema de, 1938-2020 I. Andrade, André Gustavo. II. Gaulia, Cristina Tereza. III. Neves, José Roberto de Castro. IV. Melo, Marco Aurélio Bezerra de. V. Fux, Luiz

20-49573

CDU-34(81)

O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei nº 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei nº 9.610/98).

As reclamações devem ser feitas até noventa dias a partir da compra e venda com nota fiscal (interpretação do art. 26 da Lei nº 8.078, de 11.09.1990).

Reservados os direitos de propriedade desta edição pela
GZ EDITORA

contato@editoragz.com.br
www.editoragz.com.br

Av. Erasmo Braga, 299 – Sala 202 – 2º andar – Centro
CEP: 20020-000 – Rio de Janeiro – RJ
Tels.: (0XX21) 2240-1406 / 2240-1416 – Fax: (0XX21) 2240-1511

SUMÁRIO

<i>Prefácio</i>	V
<i>Sobre os coordenadores e sobre os autores</i>	VII

PARTE 1 - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

UMA MERECEIDA HOMENAGEM <i>André Gustavo Andrade / Cristina Tereza Gaulia / José Roberto de Castro Neves / Marco Aurélio Bezerra de Melo</i>	1
A SIMULAÇÃO NOS CONTRATOS DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS <i>Francisco Amaral</i>	5
ESTRUTURA E FUNÇÃO DAS ARRAS NA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS <i>José Fernando Simão</i>	12
PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA MAIORIA NAS RELAÇÕES JURÍDICAS CONDOMINIAIS <i>Judith Martins-Costa</i>	34
CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR NA LEI Nº 13.786/2018 <i>Aline de Miranda Valverde Terra / Roberta Mauro Medina Maia</i>	44
RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR NO CONTRATO DE EMPREITADA <i>Sergio Cavalieri Filho</i>	55
RESPONSABILIDADE CIVIL DO INCORPORADOR IMOBILIÁRIO <i>Patricia Ribeiro Serra Vieira</i>	70
CONTROVÉRSIAS ATUAIS SOBRE O CONTRATO DE FIANÇA LOCATÍCIA <i>Beatriz Capanema Young</i>	87
EVICÇÃO E A BOA-FÉ REGISTRAL <i>José Roberto de Castro Neves</i>	103
CORRETAGEM IMOBILIÁRIA <i>Thiago Ferreira Cardoso Neves / Guilherme Calmon Nogueira da Gama</i>	111
MODOS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA <i>Fatima Cristina Santoro Gerstenberger</i>	127
APONTAMENTOS SOBRE A RES SPERATA NO EMPREENDIMENTO DE SHOPPING CENTER <i>João Augusto Basilio</i>	135
DA FIANÇA LOCATÍCIA. CONTRATO DE FIANÇA <i>Carlos Santos de Oliveira</i>	149
O SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA <i>Nagib Slaibi Filho</i>	169
A Propriedade Imobiliária na Legalidade Constitucional <i>Anderson Schreiber</i>	178

ASPECTOS CONTROVERTIDOS DO CONTRATO BUILT TO SUIT: NATUREZA JURÍDICA, ATIPICIDADE E REVISÃO EM TEMPOS DE PANDEMIA <i>Alexandre Junqueira Gomide</i>	189
EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA <i>Maria Cristina de Brito Lima</i>	198
ARRENDAMENTO MERCANTIL IMOBILIÁRIO: POR QUE ESSE CONTRATO NÃO SE POPULARIZOU? <i>Paulo Maximilian</i>	205
A LETRA E A CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CONTORNOS DE DIREITO CAMBIÁRIO <i>Márcio Souza Guimarães</i>	216
LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER: UM CASO DE SUCESSO <i>José-Ricardo Pereira Lira</i>	231
A SAGA DE UM IMÓVEL CARIOCA: O CASO SÍRIA V. EGITO REVISITADO <i>Lauro Gama Jr.</i>	239
CONTRATO PRELIMINAR UNILATERAL: ESTRUTURA, FUNÇÃO E QUALIFICAÇÃO <i>Fabio de Oliveira Azevedo</i>	248
DISTRATO IMOBILIÁRIO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ: A RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS ANTERIORMENTE À LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO) <i>Ricardo Villas Bôas Cueva</i>	265
O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, SEUS PRINCÍPIOS ESTRUTURANTES E SUA INCIDÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS JURÍDICOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO <i>Werson Rêgo</i>	274
A CESSÃO TEMPORÁRIA DE IMÓVEIS POR MEIO DAS PLATAFORMAS DIGITAIS <i>Luis Felipe Salomão / Renata Graça</i>	291
TUTELA PROVISÓRIA NOS INTERDITOS POSSESSÓRIOS <i>José Roberto Mello Porto</i>	301
PRIMEIRAS LINHAS SOBRE A RESTITUIÇÃO AO CONSUMIDOR DAS QUANTIAS PAGAS AO INCORPORADOR EM CASO DE DESFAZIMENTO DO VÍNCULO CONTRATUAL NA LEI Nº 13.786/2018 <i>Flávio Tartuce / Marco Aurélio Bezerra de Melo</i>	316
O DANO MORAL NO DIREITO IMOBILIÁRIO <i>André Gustavo Corrêa de Andrade</i>	320

PARTE 2 – DIREITO DAS COISAS

FUNÇÃO SOCIAL E O CONFLITO PROPRIEDADE-POSSE <i>Marcos Alcino de Azevedo Torres</i>	337
--	-----

PEDIDO LIMINAR E AUDIÊNCIA DE JUSTIFICAÇÃO À LUZ DA FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE	
<i>Flávia de Almeida Viveiros de Castro</i>	358
REVISITANDO O PRINCÍPIO DA TAXATIVIDADE DOS DIREITOS REAIS	
<i>Gustavo Kloh</i>	368
EFEITOS DA NATUREZA DECLARATÓRIA DO RECONHECIMENTO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS	
<i>Marco Aurélio Bezerra de Melo</i>	376
APONTAMENTOS SOBRE A DÚVIDA REGISTRAL IMOBILIÁRIA: NATUREZA JURÍDICA, EFEITOS E PROCEDIMENTO	
<i>Felipe Deiab</i>	386
PRINCÍPIOS DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO	
<i>Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho</i>	396
DIREITO DE VIZINHANÇA.USO ANORMAL DA PROPRIEDADE	
<i>Cláudio Dell’Orto</i>	410
O PAPEL DA AUTONOMIA PRIVADA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UMA HOMENAGEM AO PROFESSOR SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA	
<i>Marco Aurélio Bellizze Oliveira</i>	427
AQUISIÇÃO DE UNIDADE CONDOMINIAL EM HASTA PÚBLICA: É PRECISO NADAR CONTRA A CORRENTE DA INTUIÇÃO	
<i>André Abelha</i>	436
ATUALIDADE DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	
<i>Gustavo Tepedino</i>	446
OS FUNDOS DE INVESTIMENTO NO CÓDIGO CIVIL	
<i>Pablo Renteria</i>	462
BREVES NOTAS SOBRE DIREITO DE SUPERFÍCIE E USUFRUTO DE AÇÕES	
<i>Marcelo Roberto Ferro</i>	473
A QUESTÃO URBANO-AMBIENTAL	
<i>Ricardo Pereira Lira</i>	486
ESTRANHAMENTOS E PERPLEXIDADES DIANTE DO DIREITO REAL DE LAJE, INTRODUZIDO PELA LEI Nº 13.465/2017	
<i>Cláudia Franco Corrêa / Bárbara Gomes Lupetti Baptista</i>	514
A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB REGIME DE AFETAÇÃO NO CONTEXTO DO PROCEDIMENTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA EMPRESA INCORPORADORA	
<i>Melhim Chalhub</i>	529
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS	
<i>Milena Donato Oliva</i>	539
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: ASPECTOS RELEVANTES	
<i>Rosângela Maria de Azevedo Gomes</i>	549
O LOTEAMENTO URBANO E OS DIREITOS DO ADQUIRENTE DE LOTE	
<i>Eroulths Cortiano Junior</i>	559

A HIPOTECA NA AGENDA DE REFORMA DOS DIREITOS REAIS	
<i>Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho</i>	568
A PERDA DO FUNDO DE COMÉRCIO DIANTE DA DESAPROPRIAÇÃO	
<i>Ricardo Couto de Castro</i>	581

PARTE 3 – DIREITO DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

BREVES ANOTAÇÕES SOBRE OS DIREITOS SUCESSÓRIOS DO CÔNJUGE E DO COMPANHEIRO NA ATUALIDADE	
<i>Luiz Paulo Vieira de Carvalho</i>	591
PARTILHA DE BENS IMÓVEIS	
<i>Ano Luiza Maia Nevares</i>	609
A HERANÇA COMO BEM IMÓVEL	
<i>Carlos Roberto Barbosa Moreira</i>	620
REFLEXOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO NO REGIME DE BENS DO CASAMENTO E NA UNIÃO ESTÁVEL	
<i>J. M. Leoni Lopes de Oliveira</i>	631

PARTE 4 – DIREITO PÚBLICO

O DIREITO HUMANO À MORADIA ADEQUADA	
<i>Cristina Gaulia</i>	645
REFLEXOS DO DIREITO AMBIENTAL SOBRE A PROPRIEDADE IMÓVEL	
<i>Flávio Ahmed</i>	657
O IPTU EM EDIFICAÇÕES DE USO EXCLUSIVO NO RIO DE JANEIRO. REFLEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS NA TRIBUTAÇÃO	
<i>Luiz Gustavo A. S. Bichara / André Maury</i>	668
A (IM)PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. PRAGMATISMO, DIREITO E ECONOMIA NO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL	
<i>Gustavo Binenbojm / André Cyrino</i>	674