

André Abelha

DIREITO IMOBILIÁRIO

REFLEXÕES ATUAIS



PAIXÃO
EDITORES

PAIXAOEDITORES.COM

Porto Alegre, 2021

Copyright © 2021 Paixao Editores

1ª Edição – Agosto de 2021

A141d

Abelha, André

Direito imobiliário: reflexões atuais / André Abelha. Prefácio de Melhim Namem Chalhub. – Porto Alegre : Paixão, 2021.

15,5x22,5 cm. ; 267 p.

ISBN 978-65-86827-30-9

1. Direito. 2. Direito imobiliário. I. Título.

CDU 347.235

Catálogo na publicação: Leandro Augusto dos Santos Lima – CRB 10/1273

Capa: Giselle Vargas

Diagramação: Carolina Porto Ruwer

Revisão: Bibiana Dalfolo Mota Schmidt

Todos os direitos reservados. E expressamente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a previa autorização do editor.

(Lei 9.610, de 19 02 1998 - DOU 20.02.98)



PAIXÃO
EDITORES

ED. TORA IMPRESSA E DIGITAL

PAIXAO EDITORES LTDA.

CNPJ 94.352.432/0001-05

Diretora: Ana Maria C. Paixao

Alameda Coelho Neto, 20 sl. 409

Porto Alegre RS 91340-340

+51 3022.8367

+51 99153.1509

paixaoeditores@paixaoeditores.com

www.paixaoeditores.com

SUMÁRIO

- 9 APRESENTAÇÃO**
- 11 PREFÁCIO**
- 13 CAPÍTULO 1 / ATUALIDADES E RETROSPECTIVAS**
1. As atuais fronteiras do direito imobiliário / **13**
 2. Quatro impactos da Covid-19 sobre os contratos, seus fundamentos e outras figuras: precisamos, urgentemente, enxergar a floresta / **19**
 3. O meandroso caso da promessa de venda de imóvel de espólio / **37**
 4. Há ITBI na promessa de compra e venda? / **41**
 5. A pseudoproibição da renúncia dos consortes ao direito de concorrer com descendentes / **45**
 6. Alienação fiduciária e ITBI: a volta de quem não foi / **49**
 7. Os dez novos mandamentos da alienação fiduciária / **54**
 8. A nova indisponibilidade de bens administrativa da Fazenda Nacional: discussão fora dos trilhos / **58**

9. O *post-it*, a coca-cola e o direito de laje / 61
10. Desmistificando a Reurb / 63
11. Securitização Imobiliária na Recuperação Judicial e Falência / 69
12. Retrospectiva 2019 — ano foi marcado por uniformização de jurisprudência no país / 81
13. 2020, o ano que jamais acabará / 84

89

CAPÍTULO 2 / LOCAÇÃO, CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

14. O CPC/2015 e o despejo liminar por denúncia vazia na locação não residencial / 89
15. A sucessão *causa mortis* na locação de imóvel urbano / 109
16. Direito de preferência, boa-fé e início do prazo para a ação de adjudicação compulsória / 113
17. Incorporação Imobiliária: em que momento, afinal, nasce o condomínio edilício? / 120
18. O invencível mito da fração ideal na incorporação imobiliária / 124
19. Lei nº 13.786/18: pode o juiz reduzir a cláusula penal? / 128
20. O STJ e a nova Lei de Distratos: luz no fim do túnel? / 132
21. Súmula 543 do STJ: por que revisá-la? / 135
22. Despesas condominiais: alerta de tsunami (baseado em fatos surreais) / 154
23. Separando o joio do trigo: *fractional* não é condo-hotel, nem pode ser, automaticamente, considerado um CIC / 161

24. Devo me preocupar com a dívida condominial ao arrematar uma unidade autônoma em leilão judicial? / 168

25. A nova Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo / 173

26. O condomínio urbano simples(mente absurdo) / 176

179 **CAPÍTULO 3 / USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

27. O labirinto e a origem subconsciente do usucapião extrajudicial / 179

28. O gato, a física quântica e o ITBI na usucapião extrajudicial / 187

29. Usucapião extrajudicial: panorama das novidades / 190

30. A Lei da Pandemia, o(a) usucapião extrajudicial e suas modalidades / 193

31. Usucapião extrajudicial: perguntas e respostas / 203

211 **CAPÍTULO 4 / NOTARIAL E REGISTRAL**

32. Uso de drones em atas notariais / 211

33. A polêmica da cobrança pelas centrais eletrônicas de registro de imóveis / 214

34. Inteligência artificial e qualificação registral: possibilidades e perigos / 219

35. Alteração das Normas Extrajudiciais de São Paulo (Parte 1) / 238

36. Alteração das Normas Extrajudiciais de São Paulo (Parte 2) / 243

37. Está chegando o novo registro de imóveis do Brasil / 247

38. Como a tese no Tema 777 do STF pode afetar os cartórios? / 251

255 **CAPÍTULO 5 / HOMENAGEM A DOIS NOMES SAGRADOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO**

39. Não queremos dizer adeus a Sylvio Capanema / 255

40. Notas sobre a nova edição do livro "Incorporação Imobiliária", de Melhim Chalhub / 257

259 **REFERÊNCIAS**