

FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO
MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO
(Coordenadores)

DIREITO **IMOBILIÁRIO**

Escritos em homenagem ao
Professor Ricardo Pereira Lira

Alexandre Freitas Câmara – Ana Luiza Maia Nevaes – Ana Teresa Basilio – Anderson Schreiber – André Roberto de Souza Machado – Antonio Celso Alves Pereira – Arícia Fernandes Correia – Augusto Passamani Bufulin – Carlos Augusto da Silveira Lobo – Carlos Nelson Konder – Carlos Santos de Oliveira – Cláudia Franco Corrêa – Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho – Fábio de Oliveira Azevedo – Flávia de Almeida Viveiros de Castro – Flávio Ahmed – Flávio Tartuce – Francisco Amaral – Guilherme Calmon Nogueira da Gama – Gustavo Kloh – Gustavo Tepedino – João Augusto Basilio – Joel Dias Figueira Júnior – José Carlos Maldonado de Carvalho – José da Silva Maquieira – José Maria Leoni Lopes de Oliveira – José Ricardo Pereira Lira – José Roberto de Castro Neves – Leonardo Araújo Marques – Leonardo Mattietto – Luiz Edson Fachin – Luiz Paulo Vieira de Carvalho – Márcio Souza Guimarães – Marco Aurélio Bezerra de Melo – Marcos de Campos Salgado – Melhim Namem Chalhub – Milena Donato Oliva – Nagib Slaibi Filho – Nelson Rosenvald – Patricia Ribeiro Serra Vieira – Rachel Delmás Leoni de Oliveira – Roger Silva Aguiar – Sandro Gaspar Amaral – Sergio Cavalieri Filho – Sylvio Capanema de Souza – Thiago Rodvalho – Tiago Ferreira Cardoso Neves – Werson Rego

SÃO PAULO
EDITORA ATLAS S.A. – 2015

© 2014 by Editora Atlas S.A.

Capa: Zenário A. de Oliveira
Composição: Formato Serviços de Editoração Ltda.



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

Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira / Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). – – São Paulo: Atlas, 2015.

Bibliografia.

ISBN 978-85-224-9762-1

ISBN 978-85-224-9763-8 (PDF)

1. Direito imobiliário – Brasil 2. Lira, Ricardo Pereira I. Azevedo, Fábio de Oliveira. II. Melo, Marco Aurélio Bezerra de.

14-13115

CDU-347.235(81)

Índice para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – É proibida a reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio. A violação dos direitos de autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme Lei nº 10.994, de 14 de dezembro de 2004.

Impresso no Brasil/Printed in Brazil



Editora Atlas S.A.
Rua Conselheiro Nébias, 1384
Campos Elísios
01203 904 São Paulo SP
011 3357 9144
atlas.com.br

SUMÁRIO

Prefácio: O Advogado (Paulo Cezar Pinheiro Carneiro), ix

Introdução: Direito Imobiliário – Estudos de relações e situações jurídicas que têm imóveis como objeto (Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo), 1

PARTE I – TEORIA GERAL E DIREITO IMOBILIÁRIO, 9

- 1 Regime Jurídico dos Bens Imóveis no Direito Brasileiro (*J. M. Leoni Lopes de Oliveira*), 11
- 2 Teoria do Negócio Jurídico no Direito Imobiliário (*André Roberto de Souza Machado*), 29
- 3 Direito Imobiliário na Perspectiva Civil-Constitucional (*Anderson Schreiber*), 47

PARTE II – OBRIGAÇÕES E DIREITO IMOBILIÁRIO, 67

- 1 Inadimplemento das Obrigações Imobiliárias: Perspectiva Contemporânea (*Carlos Santos de Oliveira*), 69

PARTE III – CONTRATOS E DIREITO IMOBILIÁRIO, 95

- 1 Os Contratos na Complexidade Contemporânea e os Novos Princípios: Boa-Fé Objetiva, Função Social e Equilíbrio Contratual (*Leonardo Mattietto*), 97
- 2 Resolução e Revisão dos Contratos (*José Roberto de Castro Neves*), 124
- 3 Arras e Cláusula Penal nos Contratos Imobiliários (*Carlos Nelson Konder*), 140
- 4 Compra e Venda de Bem Imóvel (*Francisco Amaral*), 160
- 5 Doação de Bens Imóveis (*Ana Luiza Maia Nevares*), 172
- 6 Locação de Bens Imóveis Urbanos (*Sylvio Capanema de Souza*), 187

- 7 Das Garantias Locatícias (*Nagib Slaibi Filho*), 198
- 8 Shopping centers – Apreciações Jurídicas – Aspectos Gerais (*José da Silva Maquieira*), 214
- 9 A Ação Revisional e as Locações Atípicas (*João Augusto Basilio e Marcos de Campos Salgado*), 229
- 10 Corretagem de Imóveis (*Gustavo Kloh*), 239

PARTE IV – DIREITOS REAIS IMOBILIÁRIOS, 255

- 1 Função Social da Posse Sobre Bens Imóveis: um Contributo à Reflexão (*Luiz Edson Fachin*), 257
- 2 Aquisição e Perda da Posse de Bens Imóveis – Estado da Arte (*Nelson Rosenvald*), 269
- 3 Lineamentos sobre a Posse e as Ações Possessórias (*Joel Dias Figueira Júnior*), 298
- 4 A Expropriação Social dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil (*Rachel Delmás Leoni de Oliveira*), 351
- 5 Usucapião de Bens Imóveis no Ordenamento Jurídico Brasileiro Atual (*Sandro Gaspar Amaral*), 375
- 6 Apontamentos sobre o Condomínio Edifício (*Marco Aurélio Bezerra de Melo*), 395
- 7 Incorporação Imobiliária (*Fábio de Oliveira Azevedo*), 449
- 8 Complexo Multiuso (*José Ricardo Pereira Lira*), 498
- 9 Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária (*Gustavo Tepedino*), 512
- 10 A Alienação Fiduciária de Bens Imóveis sob a Perspectiva do Código de Defesa do Consumidor (*Melhim Namem Chalhub*), 523
- 11 Negócio Fiduciário: Propriedade Resolúvel e as Cláusulas Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade (*Milena Donato Oliva*), 545
- 12 Os Fins, os Efeitos e os Tipos de Publicidade do Registro Imobiliário (*Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho*), 562
- 13 O Contrato de Promessa de Compra e Venda (*Carlos Augusto da Silveira Lobo*), 576
- 14 Do Direito Real de Superfície: Análise das Regras do Código Civil de 2002 (*Flávio Tartuce*), 585
- 15 Hipoteca (*Augusto Passamani Bufulin*), 602
- 16 Instrumentos de Regularização Fundiária nas Favelas (*Cláudia Franco Corrêa*), 630

- 17 Constitucionalização do Direito à Cidade: Direito Fundamental à Moradia Adequada, Regularização Fundiária e Legitimação de Posse (*Arícia Fernandes Correia*), 647

PARTE V – DIREITO DE FAMÍLIA E SUCESSÕES IMOBILIÁRIO, 683

- 1 Regime de Bens no Casamento (*Guilherme Calmon Nogueira da Gama*), 685
- 2 Cláusulas Restritivas e Testamento (*Luiz Paulo Vieira de Carvalho*), 717

PARTE VI – DIREITO DO CONSUMIDOR, 739

- 1 Breves Considerações sobre Vulnerabilidade do Consumidor e a [Des] Judicialização do Mercado Imobiliário (*Werson Rego*), 741
- 2 Vício e Fato do Produto e do Serviço nos Negócios Imobiliários Regidos pelo Código de Defesa do Consumidor (*José Carlos Maldonado de Carvalho*), 762

PARTE VII – RESPONSABILIDADE CIVIL, 773

- 1 A Responsabilidade Civil do Construtor e do Incorporador (*Sergio Cavaliere Filho*), 775
- 2 A Teoria do Risco no Âmbito da Responsabilidade Civil Decorrente da Atividade de Administração Imobiliária (*Patricia Ribeiro Serra Vieira*), 794
- 3 Responsabilidade Civil do Corretor, do Leiloeiro e do Administrador de Imóveis (*Roger Silva Aguiar*), 815

PARTE VIII – DIREITO EMPRESARIAL, 841

- 1 As Letras e Cédulas de Crédito Imobiliário – a Evolução dos Títulos de Crédito Vinculados ao Financiamento Imobiliário (*Leonardo Araújo Marques*), 843
- 2 A Alienação de Bem Imóvel e a Falência (*Márcio Souza Guimarães*), 860
- 3 *Leasing* Imobiliário (*Tiago Ferreira Cardoso Neves*), 880

PARTE IX – REFLEXOS DO DIREITO AMBIENTAL NO DIREITO IMOBILIÁRIO, 899

- 1 Direito Imobiliário e Direito Ambiental: Elementos de Conexão (*Flávio Ahmed*), 901

PARTE X – DIREITO PROCESSUAL CIVIL, 915

- 1 Dos Procedimentos da Lei de Locações (*Alexandre Freitas Câmara*), 917

- 2 A Tutela da Posse no Novo Código de Processo Civil (*Flávia de Almeida Viveiros de Castro*), 942
- 3 Importância das Técnicas de Mediação e Arbitragem na Solução dos Conflitos no Direito Imobiliário (*Ana Teresa Basílio e Thiago Rodvalho*), 955

Posfácio: O Mestre e sua Obra (Antonio Celso Alves Pereira), 973