

DIREITO CIVIL II

Os novos Direitos Reais

Lorruane **Matuszewski**

Érica Trinca **Caires**

Robson Passos **Caires**

Caroline Feliz Sarraf **Ferri**

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

Coordenação

EXTRAJUDICIAL

De acordo com a Lei nº 14.118/2021,
novos marcos legislativos e o
impacto no registro de imóveis

VOLUME

7

THOMSON REUTERS

REVISTA DOS
TRIBUNAIS™

PREFÁCIO DA COLEÇÃO

No início do século passado, Chiovenda, na Itália, e Roscoe Pound, nos Estados Unidos, provavam estar atentos às primeiras manifestações da grande metamorfose social que mais tarde alteraria irreversivelmente a feição do direito no mundo.

O primeiro, em clássica aula magna de 1901, anunciava que “o desenvolvimento da civilização, o crescimento dos domínios territoriais e do intercâmbio comercial, ao multiplicar as relações, multiplica as lides e as torna mais graves e complicadas”, enquanto o segundo, em 1906, falando em um mundo atarefado que progressivamente intensifica a complexidade das relações sociais, observava que o direito, numa época de transformações rápidas, tem dificuldade de avançar com igual velocidade, deixando um sentimento geral no público de que os órgãos jurisdicionais não são eficientes.

De fato, suas afirmações, à época preambulares, hoje soam lugar-comum para nós, que nas últimas décadas nos habituamos a ouvir falar dos suplícios da judicialização de massa e do esforço empregado na sua contenção. Consequência da massificação das relações sociais e do sucesso na efetivação de um sistema de justiça mais acessível, a judicialização de massa se provou um desafio não apenas dos estudiosos daquele século que ainda despertava. Alcançou também este que parecia distante.

Em 1984, Owen Fiss, insurgindo-se contra o então recente movimento da justiça multiportas – que tomou por estandarte as então quase centenárias palavras de Roscoe Pound –, publicou *Against settlement*, um dos mais conhecidos de seus textos, e ali manifestava, quase sozinho, sua discordância com o entusiasmo das reformas, alegando não haver espaço onde as garantias mais são preservadas do que o Poder Judiciário.

O que fazia o professor emérito de Yale, talvez sem perceber, era lançar as bases para uma realidade que hoje vem angariando maior atenção da doutrina brasileira, sobretudo diante da dificuldade de o Poder Judiciário lidar com tantos conflitos, ou mesmo de sua adequação para fazê-lo: a ideia de um *devido processo legal extrajudicial*, gênero do qual participa o Direito Registral.

Nesse contexto, faz-se imprescindível ao processo registral a congregação de características mínimas que assegurem sua legitimação e confiabilidade conforme os parâmetros constitucionais. Nisto me refiro à imparcialidade e independência dos registradores, à publicidade de suas decisões, à previsibilidade do procedimento, à garantia do contraditório e ao controle externo de suas atividades, como anota Flávia Hill, fatores que assegurem que à desjudicialização e à ampliação do compartilhamento de competências entre a justiça estatal e a extrajudicial não se siga um *deficit* garantístico.

Se é verdade que o Direito Registral existe no Brasil desde a colonização portuguesa, também é verdade que ele não esteve imune às mudanças do tempo, e hoje os notários e registradores – que Carnelutti, já na década de 1950, reconhecia como julgadores, mas que julgam para prevenir a ocorrência de lides – são chamados a atuar com um protagonismo talvez antes jamais exigido para a pacificação das relações sociais.

A visão contemporânea do acesso à justiça e da jurisdição, o destaque dado à cooperação pelo CPC 2015 e a desjudicialização como diretriz do processo civil nesta época são marcos que nos permitem repensar a atuação das serventias extrajudiciais. Com base nesses elementos, já há quem sustente natureza jurisdicional à atividade que exerce. Concorde-se ou não com a tese, ela basta para expressar de que maneira e com que ênfase o sistema de justiça conclama a formação de uma verdadeira comunidade de trabalho que passa a depositar especial confiança nesses atores da esfera extrajudicial.

É essa confiança que se lê nas entrelinhas desta monumental obra, resultado de uma doutrina registral cônica da missão que lhe foi dada no desenvolvimento do sistema de justiça e que, nessa esteira, vem se desenvolvendo de vento em popa.

Coordenada de forma competente por Alberto Gentil de Almeida Pedroso, que me concedeu a honra de lhe redigir o prefácio, a obra é um manancial no que diz respeito à doutrina registral brasileira. Por sua abrangência e pela envergadura intelectual de seus participantes, que hauriram na prática e na academia os conhecimentos ora transmitidos, não tenho dúvidas de que o leitor nela encontrará fonte abundante, da perspectiva procedimental à substancial, em matéria de registros públicos.

A construção de um registro consciente da posição que lhe outorga os desafios do século XXI deve refletir uma doutrina sólida, fruto de um ciclo

virtuoso de retroalimentação entre a prática vivenciada e a teoria projetada. Os escritos que compõem esta coletânea foram concebidos neste contexto e comprovam o avanço na seara notarial e registral que se vem notando nos últimos anos.

Enfim, a obra é leitura obrigatória para os que atuam na área. Não me resta senão parabenizar a coordenação, os autores e a editora pelo belíssimo trabalho!

Brasília, 15 de junho de 2021.

BRUNO DANTAS

Ministro do Tribunal de Contas da União (TCU). Pós-Doutor em Direito pela UERJ, Doutor e Mestre em Direito pela PUC-SP. Professor da UERJ.

APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO

“No princípio tudo estava junto, então veio espírito, separou e criou ordem. Com este dito de *Anaxágoras* está descrita uma tarefa essencial de qualquer ciência e também da ciência do direito; também a ciência do direito é uma ‘química’. Ela tem de decompor os complexos fenômenos da vida, se quiser alcançar o conhecimento científico, isto é, o conhecimento de seus elementos. O particular talento jurídico dos romanos bem cedo iniciou o uso dessa arte de separar. (...)” (*Princípios do Direito Romano*, Aulas de Fritz Schulz, Editora Filomática Sorocabana – tradução Dr. Josué Modesto Passos, p. 13).

Os registros públicos nunca receberam classificação autônoma de disciplina jurídica, apesar de sua íntima relação com as mais diversas áreas do Direito – mistura, interseção de institutos, encadeamento de atos e de consequências jurídicas.

Desde o nascimento de um ser humano, seu desenvolvimento (familiar, profissional, pessoal e de toda ordem) e até a sua morte, os registros públicos pontuaram as passagens mais marcantes – por meio das mais diversas especialidades: registro civil, notas, protesto, imóveis, títulos e documentos...

A Coleção *O Direito e o Extrajudicial* é um trabalho único, extraordinário – de verdadeiro fôlego e comprometimento acadêmico –, que contempla de maneira separada, mas misturada, os consagrados ramos do Direito e sua íntima relação com o extrajudicial, com os REGISTROS PÚBLICOS.

Ao longo de dez volumes – cada um deles produzido por autores especialistas na área de concentração afetada pelo extrajudicial –, foram desenvolvidos textos brilhantes relacionando os registros públicos com a disciplina regente do livro.

Autores de prestígio dentro da área notarial e registral – acadêmicos, magistrados, notários, registradores, advogados, membros do Ministério Público –, reunidos e empenhados em demonstrar que a mistura bem organizada dos registros públicos com os mais diversos ramos do Direito ocorre de maneira intensa, rica e interessante – e assim seguiremos!

Certo da grandeza da obra, desejo uma ótima leitura.

Cordialmente,

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

ESTRUTURA DA COLEÇÃO

O DIREITO E O EXTRAJUDICIAL

Coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso

Volume 1: Direito Tributário

Autores: Rachel Leticia Cursio Ximenes de Lima Almeida e Tiago de Lima Almeida

Volume 2: Direito Administrativo

Autores: Caleb Matheus Ribeiro de Miranda, Rafael Gil Cimino, Vitor Frederico Kämpel, Juliano S. A. Maranhão e Luís Paulo Aliende Ribeiro

Volume 3: Direito Constitucional

Autores: Carla Watanabe, Érica Trinca Caires, José Renato Nalini e Robson Passos Caires

Volume 4: Direito Penal

Autores: Fernando Gentil Gizzi de Almeida Pedroso, Rafael Brum Miron, João Santa Terra Júnior, Guilherme Guimarães Feliciano e Felipe Esmanhoto Mateo

Volume 5: Processo Civil: Ata notarial e outros instrumentos processuais

Autores: André Luiz Marcassa Filho e Fernando Domingos Carvalho Blasco

Volume 6: Direito Civil I: A pessoa natural

Autoras: Katia Cristina Silencio Possar, Eliana Lorenzato Marconi, Raquel Silva Cunha Brunetto, Milena Guerreiro e Raquel Borges Alves Toscano

Volume 7: Direito Civil II: Os novos direitos reais

Autores: Lorrueane Matuszewski, Érica Trinca Caires, Robson Passos Caires e Caroline Feliz Sarraf Ferri

Volume 8: Direito Civil III: Os principais instrumentos do planejamento patrimonial familiar e sucessório

Autores: Andrea Elias da Costa, Andrea Santos Gigliotti, Kareen Zannotti De Munno, Alexsandro Silva Trindade e Letícia Araújo Faria

Volume 9: Direito Empresarial

Autores: Alison Cleber Francisco, Breno de Queiroz Paes e Silva, Mateus Travaioli Camargo, Mario de Carvalho Camargo Neto e Paulo Roberto Bastos Pedro

Volume 10: Direito Internacional

Autores: Fernando Alves Montanari, Gisele Calderari Cossi, Júlia Cláudia Rodrigues da Cunha Mota, Karine Maria Famer Rocha Boselli e Márcia Cristina de Souza Wrobel

SOBRE A COORDENAÇÃO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

Doutorando em Direito na Universidade Nove de Julho (Uninove). Especialista em Direito Civil e Mestre em Direito. Recebeu menção honrosa acadêmica no CONPEDI XXII. Professor da Escola Paulista da Magistratura (EPM) nos cursos de pós-graduação em Direito Civil, Direito Processual Civil e Registros Públicos. Professor e Coordenador do Curso Registrando com Gentil – CP IURIS em Direito Notarial e Registral. Juiz de Direito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Juiz Assessor da Corregedoria-Geral da Justiça nos biênios 2012-2013 (gestão do Des. José Renato Nalini), 2014-2015 (Des. Hamilton Akel), 2016-2017 (Des. Manoel Pereira Calças) e 2020-2021 (Des. Ricardo Anafe). Juiz de Direito Titular da 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. Juiz Corregedor Permanente dos Registros de Imóveis da Comarca de Santo André/SP. Autor de diversas obras jurídicas especializadas em Registros Públicos, notadamente da coleção *Direito Imobiliário* da Editora Thomson Reuters Revista dos Tribunais.

APRESENTAÇÃO DO VOLUME

Integrar a já prestigiosa coleção de Direito Extrajudicial da Editora Thomson Reuters Revista dos Tribunais é uma extrema honraria e responsabilidade, especialmente quando conjugadas ao desafiante objetivo de contextualizar inovações legislativas e a práxis registral.

O presente volume aborda, na perspectiva dos novos direitos reais e recentes alterações legislativas no direito civil e registral, os institutos do direito de laje, a multipropriedade, o condomínio urbano simples e a Lei 14.118/21 (Casa Verde e Amarela).

Cada uma das temáticas foi tratada em seus principais aspectos e pontos de interesse nivelados à melhor técnica e pesquisa aos operadores do direito registral imobiliário.

Por tais premissas e fiéis ao compromisso com o núcleo duro das matérias, foram realizados destaques importantes acerca dos dispositivos e legais tratativas, contudo sem perder de vista a criticidade, historicidade e o já frisado viés prático.

Buscou-se também recortes das zonas mútuas de influência entre direito, economia e corpo social.

Exemplo deste perfil de abordagem revela-se na seleção de pontos propedêuticos e finalísticos. Veja-se, ilustrativamente, que em multipropriedade a consistência teórica é iniciada nos antecedentes históricos do direito de propriedade, caminha por temas registrais e econômicos de relevo, a exemplo da incorporação imobiliária e desfazimento do negócio jurídico com alienação fiduciária em garantia, vindo a finalizar em amplo espectro de modelos práticos para apoio ao operador do direito registral.

Em rito aproximado foi percorrido sobre o direito de laje e o condomínio urbano simples, os quais juntamente com o Programa Casa Verde e Amarela (Lei 14.118/21) completam a tríade de análise de tema sensível e caro: o direito social à moradia em suas diversas facetas e irradiações.

Ainda na esteira da Lei 14.118/21 buscou-se o esgotamento do diploma que implica em searas diversas do direito registral, para além do programa habitacional inclusive.

Ademais, é de indubitável reconhecimento no decorrer de toda a obra o compromisso dos autores com a robustez, a tecnicidade e, ainda, com a clareza e didática.

Apresenta-se, portanto, uma leitura leve, um manual de fácil acesso, o qual poderá ser utilizado como base formativa em estudos ou pesquisas, assim como material de consulta pontual na medida em que surjam enfrentamentos teóricos ou práticos das temáticas abordadas.

A sistematização adotada confere ao volume unicidade e complementariedade compatíveis com a envergadura do projeto, que muito além do escopo de conformidade legislativa busca equacionar a criatividade dos arranjos sociais à funcionalidade do sistema jurídico.

Com votos e na confiança de que o presente volume contribua acadêmica e profissionalmente, desejamos uma excelente leitura!

OS AUTORES

SOBRE OS AUTORES DO VOLUME

LORRUANE MATUSZEWSKI

Doutoranda em Direito. Mestre em Direito pela Universidade de Marília (Unimar). Especialista em Direito Civil e Direito Notarial e Registral. Oficial de Registro de Imóveis no Estado de São Paulo. Membro da comissão de Direito Notarial e Registral do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Membro da Comissão de Pensamento Registral Imobiliário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

ÉRICA TRINCA CAIRES

Bacharel em Direito. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral. Mestre e doutoranda em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente pela Universidade de Araraquara-SP. Substituta do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da sede da comarca de Olímpia-SP.

ROBSON PASSOS CAIRES

Bacharel em Direito. Pós-graduado em Direito Administrativo Municipal e em Direito Notarial e Registral. Mestre e doutorando em Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente pela Universidade de Araraquara-SP. Professor universitário. Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da sede da comarca de Olímpia-SP. Oficial designado no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da comarca de Olímpia-SP.

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI

Doutoranda em Direito. Mestre em Direito pela Universidade Federal do Paraná. Especialista em Direito Civil, Direito Notarial e Registral e Direito Registral Imobiliário. Oficial do 1º Registro de Imóveis de Londrina-PR. Membro da Comissão de Pensamento Registral Imobiliário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Vice-presidente pelo Estado do Paraná do IRIB.

SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO.....	9
ESTRUTURA DA COLEÇÃO	11
SOBRE A COORDENAÇÃO	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO	15
APRESENTAÇÃO DO VOLUME.....	25
SOBRE OS AUTORES DO VOLUME	27
INTRODUÇÃO – REFLEXÕES ACERCA DOS NOVOS DIREITOS REAIS E DAS RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS DO DIREITO CIVIL E REGISTRAL. UMA ANÁLISE A PARTIR DA TEORIA DOS SISTEMAS DE LUHMANN	33
LORRUANE MATUSZEWSKI	
1. O DIREITO DE LAJE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	49
LORRUANE MATUSZEWSKI	
1. Introdução	49
2. Antecedentes do direito de laje no direito brasileiro. Direito de sobrele- vação na superfície vs. direito de laje. O problema histórico da moradia	50
3. Conceito e natureza jurídica.....	55
4. Objeto do direito de laje	57
4.1. Possibilidade de constituição sobre terrenos públicos.....	57
4.2. Amplitude do direito de laje	59
4.3. Lajes sucessivas ou direito de sobrelevação na laje	62
5. Instituição e transferência do direito real de laje.....	63
5.1. Necessidade de aprovação do Poder Público municipal	68
6. Deveres das partes	69
7. Extinção do direito de laje	74
7.1. Ruína do prédio-base.....	74
7.2. Extinção por vontade das partes, renúncia e abandono	75

8.	Base e outros direitos reais.....	83
8.1.	Laje e condomínio edilício.....	83
8.2.	Laje e superfície.....	86
9.	Procedimento registral.....	87
9.1.	A característica da unicidade e o direito de laje.....	87
9.2.	Atos registrais.....	89
2.	CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES: ANÁLISES PARA SUA APLICAÇÃO...	93
	LORRUANE MATUSZEWSKI	
1.	Introdução.....	93
2.	Natureza jurídica.....	95
3.	Abrangência do instituto.....	97
4.	Caráter subsidiário do condomínio urbano simples.....	102
4.1.	Aplicabilidade às chamadas casas geminadas.....	103
4.2.	Aplicabilidade às denominadas casas de vilas.....	111
5.	Possibilidade de incorporação imobiliária no âmbito do condomínio urbano simples.....	117
6.	Aspectos registrais.....	118
3.	MULTIPROPRIEDADE – FUNÇÃO SOCIAL E TEMAS REGISTRAIS	121
	ÉRICA TRINCA CAIRES E ROBSON PASSOS CAIRES	
1.	Introdução.....	122
2.	Da proteção do direito de propriedade.....	125
2.1.	Evolução histórica.....	125
2.2.	Do direito de propriedade privada.....	131
3.	Da função social da multipropriedade.....	135
4.	Do condomínio edilício em multipropriedade – temas registrais.....	142
4.1.	Da incorporação imobiliária em multipropriedade – aspectos legais e registrais.....	143
4.1.1.	Exigibilidade de contrato padrão e controle de legalidade de cláusulas.....	144
4.1.2.	Incorporação imobiliária de condomínio em multipropriedade.....	148
4.1.3.	Incorporação desdobrada ou faseada.....	150
4.2.	Da instituição do condomínio em multipropriedade.....	153
4.2.1.	Instituição por ato entre vivos.....	155
4.2.2.	Instituição por ordem judicial.....	155
4.2.3.	Instituição por testamento.....	156

4.3.	Transformação para multipropriedade e multipropriedade parcial	157
4.4.	Requisitos obrigatórios da convenção de condomínio.....	160
4.5.	Regimento interno.....	163
4.6.	Inadimplência do multiproprietário	163
4.7.	Do multifracionamento da multipropriedade.....	166
4.8.	Da renúncia à multipropriedade.....	170
4.9.	Da cota cabecel	174
5.	Do desfazimento no negócio jurídico da multipropriedade instituído por alienação fiduciária.....	174
5.1.	Da resilição bilateral do contrato – distrato	175
5.2.	Da forma do distrato.....	177
5.3.	Da dispensa do procedimento de leilão.....	180
5.4.	Da impossibilidade de resilição de negócio jurídico quitado	181
6.	Da prática registral	183
6.1.	Modelo de ato de registro da Incorporação Imobiliária no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base.....	187
6.2.	Modelo de ato de Averbação do Patrimônio de Afetação, se for requerido pelo incorporador, no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base.....	189
6.3.	Modelo de ato de averbação de Retificação da Incorporação Imobiliária no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base	190
6.4.	Modelo de ato de averbação de construção no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base	191
6.5.	Modelo de ato de averbação de início de fase em incorporação desmembrada no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base	191
6.6.	Modelo de registro da instituição do condomínio no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base.....	192
6.7.	Modelo do ato de registro da convenção do condomínio no livro nº 3 – registro auxiliar do registro de imóveis	194
6.8.	Modelo do ato de averbação da realização do registro de convenção do condomínio, a ser realizada: 1 – na matrícula do terreno-base; 2 – na matrícula de cada unidade autônoma – apartamento e LUC; e 3 – na matrícula de cada cota em multipropriedade	195
6.9.	Modelo de matrícula da unidade autônoma do condomínio edifício, com averbação dando notícia do regime de multipropriedade.....	195
6.10.	Modelo da matrícula da unidade periódica – cota em multipropriedade	197

4.	LEI N. 14.118/2021 – PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA.....	199
	CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI	
1.	Notas introdutórias e a fundamentalidade do direito à moradia	199
2.	A concretização do direito à moradia por política habitacional do Estado brasileiro	206
3.	Programa Casa Verde e Amarela – cânones interpretativos e paradigmas...	220
4.	Natureza e estrutura da Lei n. 14.118/2021	224
5.	A Lei n. 14.118/2021 por destaques de dispositivos e decreto regulamentador	229
6.	Artigos 13, 14 e 15 – a questão da vênia conjugal e a transmutação da titularidade.....	243
7.	Aspectos registrares.....	253
8.	Considerações finais	260
	REFERÊNCIAS	261

Capítulo 1

O DIREITO DE LAJE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

LORRUANE MATUSZEWSKI

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Antecedentes do direito de laje no direito brasileiro. Direito de sobrelevação na superfície vs. direito de laje. O problema histórico da moradia. 3. Conceito e natureza jurídica. 4. Objeto do direito de laje. 4.1. Possibilidade de constituição sobre terrenos públicos. 4.2. Amplitude do direito de laje. 4.3. Lajes sucessivas ou direito de sobrelevação na laje. 5. Instituição e transferência do direito real de laje. 5.1. Necessidade de aprovação do Poder Público municipal. 6. Deveres das partes. 7. Extinção do direito de laje. 7.1. Ruína do prédio-base. 7.2. Extinção por vontade das partes, renúncia e abandono. 8. Base e outros direitos reais. 8.1. Laje e condomínio edilício. 8.2. Laje e superfície. 9. Procedimento registral. 9.1. A característica da unicidade e o direito de laje. 9.2. Atos registrais.

1. Introdução

O presente capítulo objetiva analisar o direito de laje, instituído em nosso ordenamento jurídico após a publicação da Lei 13.465/2017. Buscaremos analisar os antecedentes doutrinários da matéria, as críticas e os estudos que surgiram após a publicação da Lei 13.465/2017, bem como a atual regulamentação administrativa editada pela Corregedoria de São Paulo acerca do tema, incluída no Tomo II das Normas de Serviço Extrajudiciais daquele Estado¹.

1. Disponível em <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=127530>. Acesso em 04/07/2021.

Sabemos que a presente obra busca alcançar leitores das vinte e sete unidades federativas do país. Entretanto, a opção pela análise da Normativa do estado de São Paulo deu-se, exclusivamente, por ser a unidade da federação em que esta autora exerce a titularidade de serventia imobiliária e, portanto, localidade em que possui maior intimidade com o regramento administrativo posto. Remete-se o leitor de outros estados à análise de sua normativa própria, servindo o estudo aqui apresentado como suporte interpretativo para as demais normas de nossa federação.

O direito de laje surgiu em nosso ordenamento a partir da publicação da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. A redação do direito de laje sofreu mudanças importantes nessa conversão. Todavia, o nosso estudo não tem por fim analisar essa transição legislativa e terá por base a atual redação da já citada Lei Federal.

2. Antecedentes do direito de laje no direito brasileiro. Direito de sobrelevação na superfície vs. direito de laje. O problema histórico da moradia

Antes da previsão do direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro, vários autores defendiam que tal direito já era albergado pelo ordenamento pátrio na forma de direito de superfície com direito de sobrelevação.

Rodrigo Reis Mazzei, em sua dissertação de mestrado, defendida no ano de 2007, já tratava do direito de sobrelevação da superfície, com o nome de direito à laje. Defendia o autor que a sobrelevação deveria ser interpretada não como instrumento para a criação de construções com numerosos planos, mas como instrumento apto para permitir o direito à laje, com a regularização das situações informais existentes².

Luiz Guilherme Loureiro, também no ano de 2007, já defendia que:

“Após a construção da sobrelevação, passam a existir duas frações, a correspondente ao edifício que já estava construído e à sobrelevação. Se passam a existir duas frações, nasce o regime do condomínio especial. O direito de sobrelevação, portanto, somente está sujeito ao regime do

2. MAZZEI, Rodrigo Reis. O DIREITO DE SUPERFÍCIE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO. Dissertação. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. 2007, p. 351.

Capítulo 2

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES: ANÁLISES PARA SUA APLICAÇÃO

LORRUANE MATUSZEWSKI

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Natureza jurídica. 3. Abrangência do instituto. 4. Caráter subsidiário do condomínio urbano simples. 4.1. Aplicabilidade às chamadas casas geminadas. 4.2. Aplicabilidade às denominadas casas de vilas. 5. Possibilidade de incorporação imobiliária no âmbito do condomínio urbano simples. 6. Aspectos registrais.

1. Introdução

A Lei 13.465/2017 criou uma nova forma de condomínio, batizada pela lei de condomínio urbano simples.

Relembrando o conceito de condomínio geral, Caio Mário da Silva Pereira, nos diz que se dá o condomínio “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”¹.

Francisco Eduardo Loureiro, ao tratar do condomínio comum, aponta duas características básicas do instituto. A primeira é a cotitularidade dominial sobre uma mesma coisa. A segunda é o regime jurídico de cotas ou partes ideais sobre a coisa, de modo que cabe a cada condômino uma fração ou percentagem sobre o todo, sem que exista direito sobre uma parte fisicamente determinada. Os direitos dos condôminos, portanto, são

1. Instituições de direito civil, 18. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2002, v. IV, p. 175.

iguais em qualidade, incidindo em partes ideais sobre a totalidade da coisa, embora possam ser quantitativamente distintos, proporcionais à força de seus quinhões².

Em nosso Código Civil, após a disciplina do condomínio comum, a codificação segue tratando dos demais condomínios especiais. Disciplina, em sequência, o condomínio necessário e, em seu art. 1.331 e seguintes, dispõe acerca do condomínio edilício, que não era previsto no Código Civil de 1916, inaugurando a tradição de prever na codificação os regimes condominiais dispostos em leis especiais.

Tratando da natureza jurídica do condomínio edilício, Caio Mário, o grande idealizador do projeto que originou a Lei 4.591/64, não o classifica como subespécie do condomínio comum. Para Caio Mário, o condomínio edilício é instituto novo, que nasce com a fusão dos conceitos de domínio exclusivo e de domínio comum para a criação de um conceito próprio. Há aglutinação das propriedades exclusiva e comum, formando um todo indissolúvel e unitário. Há uma simbiose orgânica entre ambos, para formação de direito um complexo, e não uma simples justaposição de institutos³. Para Flauzilino Araújo dos Santos, essa simbiose forma um direito real especial⁴.

Três novos tipos de condomínios especiais foram criados pela Lei 13.465/2017. Dois deles foram incluídos na dicção do Código Civil, quais sejam: o condomínio em multipropriedade e o condomínio de lotes (este último em geral classificado pela doutrina como subespécie do condomínio edilício). Já o condomínio urbano simples não teve seu regramento previsto no Código Civil. Entretanto, essa atecnia topográfica, ou esse cochilo do legislador, não trará maiores consequências para a disciplina e aplicação do condomínio urbano simples. Seu regramento ficou, portanto, restrito aos arts. 61 a 63 da Lei nº 12.465/2017.

O surgimento de novas modalidades condominiais já era apontado, em 2012, por Flauzilino Araújo dos Santos, como um fenômeno global,

2. LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil comentado, doutrina e jurisprudência. Coordenador Ministro Cesar Peluso. São Paulo: Editora Manole, 2018. 12 ed., p. 1.260.

3. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações, 10. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2002, p. 92-3.

4. SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Condomínios e incorporações no registro de imóveis. São Paulo: Et Cetera Editora, 2012, p. 58.

Capítulo 3

MULTIPROPRIEDADE – FUNÇÃO SOCIAL E TEMAS REGISTRAIS

ÉRICA TRINCA CAIRES E ROBSON PASSOS CAIRES

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Da proteção do direito de propriedade. 2.1. Evolução histórica. 2.2. Do direito de propriedade privada. 3. Da função social da multipropriedade. 4. Do condomínio edilício em multipropriedade – temas registrais. 4.1. Da incorporação imobiliária em multipropriedade – aspectos legais e registrais. 4.1.1. Exigibilidade de contrato padrão e controle de legalidade de cláusulas. 4.1.2. Incorporação imobiliária de condomínio em multipropriedade. 4.1.3. Incorporação desdobrada ou faseada. 4.2. Da instituição do condomínio em multipropriedade. 4.2.1. Instituição por ato entre vivos. 4.2.2. Instituição por ordem judicial. 4.2.3. Instituição por testamento. 4.3. Transformação para multipropriedade e multipropriedade parcial. 4.4. Requisitos obrigatórios da convenção de condomínio. 4.5. Regimento interno. 4.6. Inadimplência do multiproprietário. 4.7. Do multifracionamento da multipropriedade. 4.8. Da renúncia à multipropriedade. 4.9. Da cota cabecel. 5. Do desfazimento no negócio jurídico da multipropriedade instituído por alienação fiduciária. 5.1. Da rescisão bilateral do contrato – distrato. 5.2. Da forma do distrato. 5.3. Da dispensa do procedimento de leilão. 5.4. Da impossibilidade de rescisão de negócio jurídico quitado. 6. Da prática registral. 6.1. Modelo de ato de registro da Incorporação Imobiliária no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base. 6.2. Modelo de ato de Averbação do Patrimônio de Afetação, se for requerido pelo incorporador, no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base. 6.3. Modelo de ato de averbação de Retificação da Incorporação Imobiliária no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base. 6.4. Modelo de ato de averbação de construção no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base. 6.5. Modelo de ato de averbação de início de fase em incorporação desmembrada no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base. 6.6. Modelo de registro da instituição do condomínio no livro nº 2 do registro de imóveis – matrícula do terreno-base. 6.7. Modelo do ato de registro da convenção do condomínio no livro nº 3 – registro auxiliar do registro de imóveis. 6.8. Modelo do ato de averbação da

realização do registro de convenção do condomínio, a ser realizada: 1 – na matrícula do terreno-base; 2 – na matrícula de cada unidade autônoma – apartamento e LUC; e 3 – na matrícula de cada cota em multipropriedade. 6.9. Modelo de matrícula da unidade autônoma do condomínio edilício, com averbação dando notícia do regime de multipropriedade. 6.10. Modelo da matrícula da unidade periódica – cota em multipropriedade.

1. Introdução

A propriedade privada, considerada como um bem particular, deve ser protegida pela legislação e pelos aplicadores do direito. Mais ainda é necessária atenção e cumprimento da função social da propriedade privada, em especial diante do cenário de especulação imobiliária e desenvolvimento econômico desenfreado e frio.

A Constituição Federal de 1988 demonstra preocupação com o cumprimento da função social da propriedade privada, tendo como objetivo final a busca de uma sociedade mais justa e inclusiva (BRASIL, 1988). Abrir os olhos para a propriedade imóvel em evolução, no sentido econômico de aproveitamento intenso dos bens imóveis, trata-se de uma questão de sobrevivência do próprio sistema patrimonial. No dinamismo do mundo presente, não se permite mais a ociosidade patrimonial.

Por outro lado, para garantir uma sociedade justa e inclusiva, é imprescindível pensar no desenvolvimento territorial do entorno dos investimentos imobiliários, em especial os que adotam o modelo de multipropriedade. Os impactos ao meio ambiente devem ser avaliados e mitigados, pois função social também importa na busca pelo desenvolvimento sustentável.

A propriedade constitucionalizada é funcionalizada, ou seja, vinculada a uma função social. “Embora seja extremamente difícil a conceituação do que vem a ser a função social da propriedade, é na reserva legislativa, introduzida a partir de limitações no exercício e das faculdades a ela inerentes, que a funcionalização tem sentido” (LIMA, 2018, p. 211). Para garantir esse processo de desenvolvimento, a legislação brasileira, com base nos princípios da Constituição Federal, criou dispositivos que regulam o instituto propriedade.

A cronologia das leis demonstra que o sentido da propriedade evoluiu e passou do individualismo para um aspecto mais social. O uso da propriedade vem deixando de ser estático, passando a ser cada vez mais dinâmico, o que se viabiliza por meio de institutos legais permissivos do

Capítulo 4

LEI N. 14.118/2021 – PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA

CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI

SUMÁRIO: 1. Notas introdutórias e a fundamentalidade do direito à moradia. 2. A concretização do direito à moradia por política habitacional do Estado brasileiro. 3. Programa Casa Verde e Amarela – cânones interpretativos e paradigma. 4. Natureza e estrutura da Lei n. 14.118/2021. 5. A Lei n. 14.118/2021 por destaques de dispositivos e decreto regulamentador. 6. Artigos 13, 14 e 15 – a questão da vênia conjugal e a transmutação da titularidade. 7. Aspectos registrais. 8. Considerações finais.

1. Notas introdutórias e a fundamentalidade do direito à moradia

A Medida Provisória n. 996/20, convertida na Lei n. 14.118/21, revisita, no ordenamento jurídico brasileiro, a fundamentalidade do direito à moradia ao inaugurar e reger o novo programa habitacional brasileiro, denominado Casa Verde e Amarela.

A proposta do presente capítulo consiste em dissertar sobre os aspectos mais significativos do novel programa habitacional, sob a ótica que reconhece as suas facetas múltiplas e emerge do contexto da lei fundamental, percorre o caminho de cada dispositivo e deságua em seus aspectos registrais.

Topicamente, abordar-se-á, em preliminar, a historicidade e contemporaneidade da política habitacional do Estado Brasileiro, com destaque para o desenvolvimento de medidas em prol da mulher chefe de família e para os diplomas mais relevantes. Passar-se-á aos cânones interpretativos e paradigmas da Lei n. 14.118/21 e, em seguida, à sua natureza jurídica e estruturação.

Adiante serão indicados os dispositivos em destaque e o regulamento respectivo, com abertura de ponto específico à abordagem dos artigos 13, 14 e 15 e seus problemas atinentes à vênua conjugal e à denominada transmutação da propriedade.

Ao final, serão brevemente comentados os reflexos registraes da norma, com prestígio ao plano de aplicabilidade prática.

Alhures, o direito fundamental à moradia¹ foi erigido no texto constitucional com a Emenda n. 26, de 14 de fevereiro 2.000, especificamente como direito social fundamental do cidadão, passando o artigo 6º a vigorar com a seguinte redação: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”².

No plano conceitual, os direitos fundamentais abarcam teorias distintas para a definição e conteúdo: direitos humanos, direitos naturais,

-
1. Aparte inicial importante é que, diferentemente da moradia, a fundamentalidade do direito de propriedade é controversa tendo em vista a sua escassez. Veja-se em Peces Barba (1995, p. 170) que “la progresiva toma de conciencia de que la propiedad no puede ser una pretensión justificada base ética de un derecho fundamental, porque no se puede extender a todo el mundo, y eso es un privilegio, pero, al carecer de la generalidad, no un derecho igual de todos los seres humanos: no cabe por razones de escasez y porque no existen bienes libres para alcanzar la igualdad como equiparación, aplicar la técnica de la igualdad como diferenciación para equiparar en el punto de llegada. Este debate moral se trasladará al Derecho positivo, donde la propiedad se excluirá del núcleo central de los derechos, tanto a nivel nacional como internacional” (PECES-BARBA, Gregorio. **Curso de Derechos Fundamentales: teoría general**. Madrid: Universidad Carlos III de Madrid, 1995, p. 170).
 2. BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil nº Constituição Federal, de 5 de outubro de 1988**. Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 3 abr. 2021.