

[ORGS.]

Aline França Campos | Beatriz Gontijo de Brito

desafios e perspectivas do

DIREITO
IMOBILIÁRIO
CONTEMPORÂNEO

VOLUME 2



desafios e perspectivas do

DIREITO

IMOBILIÁRIO

CONTEMPORÂNEO

desafios e perspectivas do

DIREITO
IMOBILIÁRIO
CONTEMPORÂNEO

VOLUME 2

Aline França Campos
Beatriz Gontijo de Brito

[ORGS.]





Belo Horizonte | **São Paulo**
Av. Brasil, 1843, | Av. Paulista, 2444,
Savassi, Belo Horizonte, MG | 8º andar, cj 82
Tel.: 31 3261 2801 | Bela Vista – São Paulo, SP
CEP 30140-007 | CEP 01310-933

WWW.EDITORADPLACIDO.COM.BR

Copyright © 2019, D'Plácido Editora.

Copyright © 2019, Os Autores.

Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta obra pode ser reproduzida, por quaisquer meios,
sem a autorização prévia do Grupo D'Plácido.

Editor Chefe Plácido Araes

Editor Tales Leon de Marco

Produtora Editorial Bárbara Rodrigues

Capa, projeto gráfico Letícia Robini
(Imagem por Alexander Andrews, via Unsplash)

Diagramação Bárbara Rodrigues
Enzo Zaqueu Prates

Catálogo na Publicação (CIP) Ficha catalográfica

Desafios e perspectivas do direito imobiliário contemporâneo -- Volume 2 -- CAMPOS, Aline
França; BRITO, Beatriz Gontijo de. [Orgs.] -- Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2019.
238 p.

ISBN: 978-65-5059-005-5

1. Direito. 2. Direito Civil. I. Título.

CDU347

CDD342.1

GRUPO
D'PLÁCIDO



*
Rodapé



Os autores

Aline França Campos

Beatriz Gontijo de Brito

Iara Antunes de Souza

Leonardo Catto Menin

Lucas Costa de Oliveira

Lucas Salles Moreira Rocha

Luciana Fernandes Berlini

Marcelo de Oliveira Milagres

Mônica Queiroz

Nelson Rosenvald

Paulo Nalin

Roberto Henrique Pôrto Nogueira

Rodrigo Almeida Magalhães

Sumário

Prefácio.....	9
<i>Felipe Quintella</i>	
Apresentação.....	11
<i>Aline França Campos</i>	
<i>Beatriz Gontijo de Brito</i>	
1. A tridimensionalidade constitucional da propriedade.....	13
<i>Nelson Rosenvald</i>	
2. Vulnerabilidade da pessoa com deficiência, acessibilidade e incorporação imobiliária.....	45
<i>Iara Antunes de Souza</i>	
<i>Roberto Henrique Pôrto Nogueira</i>	
3. Recuperação judicial e incorporação imobiliária: (in)viabilidade jurídica e econômico-financeira.....	71
<i>Aline França Campos</i>	
4. Da alienação fiduciária de bem imóvel	89
<i>Lucas Salles Moreira Rocha</i>	
5. Condomínio em multipropriedade imobiliária: da tipicidade social à tipicidade legal.....	109
<i>Marcelo de Oliveira Milagres</i>	

6. Multipropriedade ou *time sharing*:finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira.....121
Rodrigo Almeida Magalhães
Mônica Queiroz
7. A propriedade imobiliária em condomínios edilícios e as novas formas de contratação: AIRBNB e o problema da sua qualificação contratual.....141
Paulo Nalin
Leonardo Catto Menin
8. Impactos das plataformas digitais no Direito Imobiliário:(in)aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor167
Beatriz Gontijo de Brito
9. Da afetação do direito imobiliário pelas relações conjugais.....189
Luciana Fernandes Berlini
10. Hipoteca reversa:da necessidade econômica à viabilidade jurídica.....219
Lucas Costa de Oliveira

Prefácio

No contexto de constante tensão entre a interferência estatal e a autonomia privada que marca o Direito contemporâneo, somado ao cenário de crise econômica mundial, a preocupação com o planejamento do patrimônio deixa de ser uma exclusividade de juristas ou de empresários, e se torna uma preocupação cada vez mais generalizada.

Ganham ainda maior relevância, assim, os estudos e as discussões acerca do Direito Imobiliário, vez que é da cultura nacional a concentração do patrimônio em imóveis. Afinal, como se sabe, ainda que o brasileiro invista em carros, em roupas e dispositivos eletrônicos, e ainda que guarde dinheiro na poupança ou seja convencido por gerentes de bancos a aplicar em outros investimentos, a parte mais significativa do patrimônio, via de regra, concentra-se no imóvel que serve de residência à família, bem como no eventual sítio ou na eventual casa de praia.

Pois bem. Aline França Campos e Beatriz Gontijo de Brito, organizadoras da presente obra, e autoras de dois de seus artigos, destacam-se dentre os nomes de peso do Direito Imobiliário atual, seja pelas suas excepcionais experiências acadêmicas — ambas têm excelente atuação como professoras de Direito e como autoras de importantes textos jurídicos, sem falar na invejável formação que ostentam —, seja pelas suas marcantes atuações como advogadas na área do Direito Privado e, em especial, do Direito Imobiliário.

Ademais, o time de autores por elas convidado conta com outros dos grandes nomes do Direito Privado na atualidade,

todos com atuação marcante seja como professores, seja como advogados ou servidores da justiça, e todos com produção acadêmica de significativa relevância.

Como se não bastasse, os temas aqui abordados, cuidadosamente selecionados, aprofundam algumas das mais importantes discussões do Direito Imobiliário contemporâneo em textos densos, críticos e primorosamente redigidos, bem como estabelecem valorosos diálogos interdisciplinares com as áreas tangentes do Direito Privado: ramos do Direito Civil, como a Teoria Geral (*Vulnerabilidade da pessoa com deficiência, acessibilidade e incorporação imobiliária*, de Iara Antunes de Souza e Roberto Henrique Pôrto Nogueira), o Direito das Obrigações e dos Contratos (*Da alienação fiduciária de bem imóvel em garantia de obrigações de qualquer natureza*, de Lucas Salles Moreira Rocha; e *A propriedade imobiliária em condomínios edifícios e as novas formas de contratação: AIRBNB e o problema da sua qualificação contratual*, de Paulo Nalin e Leonardo Catto Menin), o Direito das Coisas (*Condomínio em multipropriedade: da tipicidade social à tipicidade legal*, de Marcelo de Oliveira Milagres; *Multipropriedade ou time sharing: finalmente uma realidade reconhecida pela lei brasileira*, de Rodrigo Almeida Magalhães e Mônica Queiroz; e *Hipoteca reversa: da necessidade econômica à viabilidade jurídica*, de Lucas Costa de Oliveira) e o Direito de Família (*Da afetação do Direito Imobiliário pelas relações conjugais*, de Luciana Fernandes Berlini), assim como o Direito Empresarial (*Recuperação judicial e incorporação imobiliária: (in)viabilidade jurídica e econômico-financeira*, de Aline França Campos) e o Direito do Consumidor (*Impactos das plataformas digitais no Direito Imobiliário: (in)aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor*, de Beatriz Gontijo de Brito), sem olvidar, ainda, da ótica civil-constitucional (*A tridimensionalidade constitucional da propriedade*, de Nelson Rosenvald).

Por todos esses motivos, não tenho a menor sombra de dúvida, seja de que a presente obra já nasce integrando a bibliografia básica do Direito Imobiliário da atualidade, seja de que se tornará referência indispensável para todos os estudiosos e profissionais da área.

Felipe Quintella

Apresentação

A ideia, ainda em 2017, de reunir trabalhos referentes às questões mais atuais do Direito Imobiliário surgiu da constatação de três professores do curso de Direito – Aline França Campos, Beatriz Gontijo de Brito e Felipe Quintella – de que a doutrina brasileira ainda é muito tímida na tratativa das mencionadas questões.

No cenário contemporâneo de crise global, o Direito Imobiliário pode exercer um importante papel transformador. Estavam, assim, presentes os fatores que impulsionaram os organizadores a convidar expoentes juristas a escrever trabalhos que integrariam uma obra coletiva, que pretendia enfrentar tanto desafios atuais da matéria quanto perspectivas para o futuro, por meio de análise crítica e de diálogos interdisciplinares, perpassando os diversos ramos do Direito. Estava concebido o projeto do primeiro volume da obra **DESAFIOS E PERSPECTIVAS DO DIREITO IMOBILIÁRIO CONTEMPORÂNEO**.

O primeiro volume da obra rendeu frutos e o debate não poderia ser interrompido. O Prof.^o Felipe Quintella, no entanto, precisou se afastar do projeto em decorrência da dedicação a outros projetos profissionais também de extrema relevância, mas com a certeza de que muito em breve retornará aos debates e, quiçá, à organização do terceiro volume da obra. As Profs.^a Aline França Campos e Beatriz Gontijo de Brito deram continuidade

ao projeto e organizaram o segundo volume, que conta com o prefácio do querido Quintella.

O segundo volume reúne as mais modernas questões que envolvem o direito real de propriedade, a incorporação imobiliária, a alienação fiduciária, bem como as reflexões sobre a positivação da multipropriedade no ordenamento brasileiro. Não poderiam ainda faltar trabalhos que permeassem as plataformas digitais, as novas formas de contratar no direito imobiliário e os debates em torno da hipoteca reversa. Temas de repercussão prática como o das implicações do direito imobiliário no direito de família e entre os vulneráveis também são contemplados pela obra.

Com expectativas de que o segundo volume continue contribuindo para a promoção e o desenvolvimento das discussões afetas ao Direito Imobiliário no Brasil, desejamos a todos a uma proveitosa leitura.

Belo Horizonte, 12 de agosto de 2019

Aline França Campos
Beatriz Gontijo de Brito

O segundo volume reúne as mais modernas questões que envolvem o direito real de propriedade, a incorporação imobiliária, a alienação fiduciária, bem como as reflexões sobre a positivação da multipropriedade no ordenamento brasileiro. Não poderiam ainda faltar trabalhos que permeassem as plataformas digitais, as novas formas de contratar no direito imobiliário e os debates em torno da hipoteca reversa. Temas de repercussão prática como o das implicações do direito imobiliário no direito de família e entre os vulneráveis também são contemplados pela obra.



ISBN 978-65-5059-005-5

