

ANO 14 N. 80 | JANEIRO - FEVEREIRO - MARÇO 2017



# ABAMI

## REVISTA DIREITO IMOBILIÁRIO

REVISTA DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**Impresso  
Especial**

9912272804/2011-DR/RJ  
ABAMI

--- CORREIOS ---

# LAJE PARA TODOS



Especial, p. 8

Pontuações  
a respeito da  
usucapião / direito  
comparado  
Brasil-Portugal

Artigo, p. 4

Creci - Nova cédula  
de identidade  
profissional do  
corretor de imóveis

Artigo, p. 14





## LAJE LEGAL. SERÁ?

Qual de nós brasileiros não conhece alguém que, em cima de sua casa, sobre a sua laje, construiu outra para o filho morar? Para alugar, ou até mesmo vender e por esta via alcançar uma renda extra. Esta é uma realidade brasileira e se concentra principalmente nos grandes centros urbanos. O certo é que em todo o País existem as “LAJES”. Faz parte da cultura nacional.

Contudo, apesar de não se constituir em nenhuma novidade para o setor imobiliário, este tipo de construção jamais foi regulamentada, contribuindo sobremaneira para o agravamento do déficit habitacional que assola o País. Apresentava-se portanto latente e já há muito necessária, a regulamentação efetiva e sem grande burocracia das construções por sobrelevação. Neste sentido, não obstante as críticas à forma com que tal regularização chega ao mercado – a maioria das quais com justa razão, frise-se – veio em boa hora.

E no apagar das luzes de 2016 acordou o Brasil com a edição da MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, editada pelo Governo Federal em 22/12/2016. Em seu bojo, dentre outros institutos, o DIREITO REAL DE LAJE, trazendo por fim à formalidade, uma realidade informal presente em todo País. Em especial no contexto das Comunidades mais carentes onde as sobrelevações sempre existiram em grande escala, sem o “status” de uma “propriedade “escriturada”. Menos ainda “registrável”. E para nós brasileiros isto é fundamental porque carregamos em nossa essência, alinhados com a realidade positivada que nos cerca, a certeza de que “só é dono quem registra”.

Em breves palavras, regulamenta a MP 759 construções sobre lajes alheias, e observado que seja o isolamento funcional e acesso independente ao logradouro público, serão estas sobrelevações consideradas unidades autônomas, passíveis de “registros imobiliários”. Um atalho para milhões de brasileiros alcançarem o sonho da casa própria. Será ?

No último dia 07 de março, grandes nomes do Direito Imobiliário estiveram reunidos na Sede da ABAMI para debater sobre as repercussões desta MP que altera o Código Civil, dando azo ao sentimento e ao sonho maior do brasileiro de ter como seu, o imóvel em que reside. E que já há muito poderia ter sido regulado. Inclusive em Leis positivadas já existentes. O grande jurista Ricardo Pereira Lira, em sua fala, a este respeito foi enfático: A MP 759 não trouxe nada de novo – consiste em verdade em uma “revisitação” do Direito de Superfície. Ou seja, nas palavras do Mestre, “a invenção da roda – de novo”.

Nesta edição, abordaremos mais profundamente este tema de tamanha relevância para o sistema habitacional brasileiro, destacando ainda nesta edição matérias de renomados profissionais no Mercado Imobiliário.

E mais. No mês em que se comemora a dia internacional da Mulher e a sua importância no contexto social em que vivemos, em mensagem da Presidente contida nesta edição a ABAMI dedica a ela todas as honras. SEMPRE.

Boa leitura!

**Dra. Ana Luiza Lima Ferreira**  
Presidente da ABAMI

### SUMÁRIO

**3** EVENTOS E COMEMORAÇÕES

**4** PONTUAÇÕES A RESPEITO DA USUCAPIAÇÃO / DIREITO COMPARADO BRASIL-PORTUGAL

**8** LAJE PARA TODOS

**14** CRECI – NOVA CÉDULA DE IDENTIDADE PROFISSIONAL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

**15** CLASSIFICADOS

**REVISTA ABAMI – DIREITO IMOBILIÁRIO**  
Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário – Fundada em 21 de setembro de 1989  
Av. Rio Branco, 135/Gr. 504 – Centro – RJ  
SEDE PRÓPRIA  
Telefone: (21) 2533-7271 / 2232-1215  
Fax: 2242-4633 / E-mail: abami@abami.org.br  
Home page: www.abami.org.br

#### Patrono

*Des. Sylvio Capanema de Souza.*

#### Sócios Beneméritos

Geraldo Beire Simões, Celi Terezinha L. Figueiredo, Carmen Glacy Martins Muradas, Ângela Maria Soares da Conceição, Ana Luiza Lima Ferreira, Rhéa Silvia Barros de Mello, Jorge Costa Carneiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo e Ennio de Mattos Bueno.

#### DIRETORIA EXECUTIVA

Ana Luiza Lima Ferreira – *Presidente*  
Frederico Price Grechi – *Vice-Presidente*  
Mônica Dayan Neves Pinheiro – *Primeira Secretária*  
Gessica M. Mendonca Modesto – *Segunda Secretária*  
Corina Maria da Costa – *Primeira Tesoureira*  
Carlos Alberto Dantas Fonseca da C. Couto – *Segundo Tesoureiro*  
Zenaide Augusta Alves – *Diretora de Cursos*  
Geraldo Beire Simões – *Diretor Jurídico*  
José Ricardo Pereira Lira – *Diretor de Relações Institucionais, Jurídicas e Legislativas*  
Sônia Maria Affonso – *Diretora de Patrimônio e Biblioteca*

#### ASSESSORES DA PRESIDÊNCIA

Carlos Samuel de Oliveira Freitas, Christian Barbalho do Nascimento, Gerson Ribeiro Carmanhanis, Luis Fernando Marin, Marcelo Borges da Silva Manoel da Silveira Maia, Sergio Murilo Herrera Simões.

#### CONSELHO DELIBERATIVO

Antonio Bento Jacinto Abraços, Antonio Jose Fernandes Costa Neto, Antonio Paulo Ruzzi Pedrosa, Arnaldo Aizemberg, Daniel Leonardo Ramos Martins, Joao Fernandes Filho, Jorge Costa Carneiro, Jose Carlos Bonan, Jose Neves Pinheiro, Jose Ronaldo Tavares de Abreu, Marcelo Cytrynbaum, Neusa Maria Hiotte Pacheco, Rhea Silva Barros de Mello, Ronaldo Marcos Alvarenga, Sulla Covre.

#### Suplentes do Conselho Deliberativo

Ennio de Mattos Bueno, Esequias Gomes de Lima, Fernando da Silva Fonseca, Jose Carlos da Silva Pinheiro, Maria do Carmo Penha de Castro.

#### CONSELHEIROS NATOS

Sylvio Capanema de Souza, Maria Lucia Teixeira da Silva, Fatima Cristina Santoro Gerstenberg, Juarez Ferreira Clemente, Sergio Murilo Herrera Simões, Geraldo Beire Simões, Ângela Maria Soares da Conceição, Carlos Samuel de Oliveira Freitas.

#### CONSELHO FISCAL

Elma Ribeiro de Castro, Paulo Leal Ferraz, Sidney Seixas de Santana.

#### Suplentes do Conselho Fiscal

Marta de Carvalho Moreno, Monica Mesquita de Almeida, Sergio Luiz Fernandes de Mello.

Os textos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem, necessariamente, a opinião deste informativo. É proibida a reprodução total ou parcial de textos, fotos e ilustrações, por qualquer meio, sem autorização.

**Editora e Jornalista Responsável:** Fabianne Herrera (MT 29893/RJ) – revista.abami@terra.com.br

**Conselho Editorial:** Carlos Samuel de Oliveira Freitas, Ana Luiza Lima Ferreira, Frederico Price Grechi, Ângela Maria Soares da Conceição, Sergio Murilo Herrera Simões e Geraldo Beire Simões.

**Design Gráfico:** Magic Art Comunicação

**Impressão:** Grafitto Gráfica e Editora Ltda.

## TERÇAS E ENCONTROS JURÍDICOS – ABAMI

Para fomentar a atividade dos profissionais do Direito no segmento imobiliário, a ABAMI promoveu uma série de encontros e palestras em sua sede. 📺

Confira abaixo os registros destes encontros:



1



2



3



4



5



6



7

## REGULARIZE-SE!

A ABAMI está modernizando a sua sede, ampliando o seu trabalho e fontes de informação para melhor atender aos seus Associados. Para usufruir de todos os benefícios oferecidos pela ABAMI, dentre os quais Cursos, Encontros Jurídicos e Seminários permanentes, anúncios e participação de convênios diversos a preços e condições especiais, além da utilização das dependências de nossa Associação e apoio jurídico e institucional, o Associado deve estar com em dia com suas contribuições e situação cadastral regularizada. Mantenha, portanto, em dia e sempre atualizados os seus dados cadastrais. Entre em contato com nossa Secretaria e solicite a sua regularização pelos telefones (21) 2533-7271 / 2242-4633 ou e-mail [abami@abami.org.br](mailto:abami@abami.org.br).

## AJUFERJES CONCEDE HONRARIA A FREDERICO GRECHI

A Associação de Juizes Federais do Rio de Janeiro e Espírito Santo - AJUFERJES, no último dia 17 de março, concedeu a entrega da Medalha Luiz Eduardo Pimenta Pereira ao advogado e vice-presidente da ABAMI, Frederico Price Grechi. A honraria, a mais elevada concedida pela Associação, foi concedida durante a cerimônia de apresentação da nova diretoria da AJUFERJES para o biênio 2017/2018. A ABAMI parabeniza seu vice-presidente pela justa homenagem.

1. As Transformações da Usucapião e Suas Modalidades no Novo CPC (Dr. Carlos Gabriel Feijó).

2. Ações Locatícias (Dr. Carlos Gabriel Feijó).

3. MP 759, de 22.12.2016 Direito de Laje.

4. As Ações Possessórias e o Novo CPC (Dr. Carlos Gabriel Feijó).

5. Restrospectiva 2016 do Novo CPC (Dr. Haroldo Lourenço).

6. A Participação do Advogado na Mediação à Luz do Novo CPC (Dr. Eduardo Bacal)

7. As Inovações do Novo CPC Direito Sucessório (Dra. Ana Luiza Maia Nevares)

# PONTUAÇÕES A RESPEITO DA USUCAPIÃO / DIREITO COMPARADO BRASIL-PORTUGAL

**Géssica Mendes Mendonça Modesto**

*Advogada com especialização em Direito Registral pela Universidade de Coimbra/Portugal.*

*Segunda Secretária/Diretora da ABAMI*

**D**iante de tantos estudos que visam dar efetiva função ao art. 216-a da lei de registros públicos, recentemente incluída através do art. 1071 do Novo CPC, muitos pontos foram levantados e titulados como entraves ao efetivo exercício da Usucapião Extrajudicial.

Com a finalidade de entender o que poderia ser modificado e quais suportes deveriam ser utilizados, buscou-se em modelos já consagrados e bem sucedidos da Usucapião extrajudicial, como por exemplo, a Usucapião Extrajudicial exercida em Portugal.

Muitas são as semelhanças entre os dois institutos, porém, com diferenças estruturais que permitiram ao modelo português eficácia enquanto o modelo brasileiro ainda tropeça em obstáculos. De certo que, com raras exceções, as novas normativas nascem isentas da necessidade de modificações, posto que a prática leva à exposição dos pontos carentes da norma e, com isso, as propostas de reforma para dar maior funcionalidade à essas leis aparecem, tornando-as mais eficientes.

Para que uma Lei tenha sucesso em sua utilização prática, ele deve levar em consideração muito mais do que o objetivo principal da sua criação, devendo observar o

# LAJE PARA TODOS

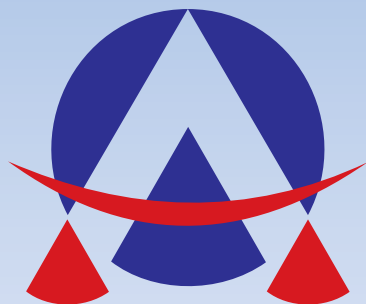
**U**m dos mais gravosos problemas sociais e políticos do Brasil envolve o setor habitacional. Segundo dados do Instituto João Pinheiro, levantados numa pesquisa em parceria com o Ministério das Cidades, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) em 2014, o déficit habitacional em nosso País alcança alarmantes 6.068.061 unidades habitacionais. Além dos mais de 6 milhões de residências faltantes, 1.911.598 unidades residenciais encontram-se em situação de coabitação familiar.

Ou seja, quase dois milhões de casas abrigam, pelo menos, duas famílias. Situação muito comum nos grandes centros: num mesmo terreno de propriedade familiar, os aparentados constroem casas, e sobre essas, mais

outras, sem qualquer regularização. É o famoso uso da laje, já tão corriqueiro nas capitais, nos subúrbios e, notadamente, nas comunidades carentes de todo o Brasil.

Com o objetivo de regularizar estas construções, o presidente Michel Temer editou, em 22/12/2016 a Medida Provisória nº 759, que, dentre outras providências, contempla e regula o Direito Real de Laje.

É o que dispõe o recém-nascido inciso XIII do artigo 1.225 do Código Civil. Por sua vez, o artigo 1510-A regula tal direito real e suas particularidades. Segundo o dispositivo, “O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifi-



**ABAMI**

Associação Brasileira  
de Advogados do  
Mercado Imobiliário

# Desde 1989 investindo no aprimoramento do setor imobiliário

- Debates e Palestras Semanais
- Cursos e Seminários
- Biblioteca e Videoteca
- Sala do Advogado
- Projeto ABAMI Itinerante Social
- Revista ABAMI Direito Imobiliário
- Tabela Mensal de Reajuste de Aluguéis

## Mantenha-se informado!

Cursos e palestras promovidos pela ABAMI.  
Acesse o site [www.abami.org.br](http://www.abami.org.br) e cadastre-se  
para receber regularmente nossa newsletter.

### **Associe-se**

(21) 2533-7271 / (21) 2232-1215  
Av. Rio Branco 135, grupo 504  
Centro – Rio de Janeiro – RJ