

ESTUDOS DOS MEMBROS DAS COMISSÕES
DE DIREITO IMOBILIÁRIO, DIREITO
CONDOMINIAL E DIREITO NOTARIAL,
REGISTRAL E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS



ORGANIZAÇÃO

FÁBIO HANADA
LEIDIANE JESUINO MALINI
ADRIANA CORTEZINI

DESAFIOS JURÍDICOS e APLICAÇÕES PRÁTICAS

BIANCA BONADIMAN ABRÃO

CLAUDIA MARIA SCALZER

CRISTIANO DIAS MELLO

ERICKA DANYELLE DE LACERDA
LIMA CORRÊA DA COSTA

ÉRICA SARMENTO VALE

FABIANO NOGUEIRA PORTO

GILMAR PEREIRA CUSTÓDIO

JOÃO BAPTISTA DA CUNHA NETO

JOYCE DANIELLE ANDRADE MACHADO

JOYCE PHILOT PORTO

KELLEYN FARSURA RODRIGUES LOURENÇO

KEZIA BARBOZA

LARA SANSON DE ANGELI

LOUÍSE GABURO DAL'COL

MONICA RECEPUTI DUARTE

PEDRO LUBE SPERANDIO

RAISA VIANA D'ALCANTARA SILVA

SUZANA HOFFMANN REIS

THALES DE ARAUJO MOREIRA

THALITA LYZIS SILVA VIANA MARIANTE

VANESSA SOUSA COLA

VICTOR CUNHA BOASQUEVISQUE



ESTUDOS DOS MEMBROS DAS COMISSÕES
DE DIREITO IMOBILIÁRIO, DIREITO
CONDOMINIAL E DIREITO NOTARIAL,
REGISTRAL E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS



ORGANIZAÇÃO
FÁBIO HANADA
LEIDIANE JESUINO MALINI
ADRIANA CORTEZINI

DESAFIOS JURÍDICOS e APLICAÇÕES PRÁTICAS

BIANCA BONADIMAN ABRÃO	KEZIA BARBOZA
CLAUDIA MARIA SCALZER	LARA SANSON DE ANGELI
CRISTIANO DIAS MELLO	LOUISE GABURO DAL'COL
ERICKA DANYELLE DE LACERDA	MONICA RECEPUTI DUARTE
LIMA CORRÊA DA COSTA	PEDRO LUBE SPERANDIO
ÉRICA SARMENTO VALE	RAISA VIANA D'ALCANTARA SILVA
FABIANO NOGUEIRA PORTO	SUZANA HOFFMANN REIS
GILMAR PEREIRA CUSTÓDIO	THALES DE ARAUJO MOREIRA
JOÃO BAPTISTA DA CUNHA NETO	THALITA LYZIS SILVA VIANA MARIANTE
JOYCE DANIELLE ANDRADE MACHADO	VANESSA SOUSA COLA
JOYCE PHILOT PORTO	VICTOR CUNHA BOASQUEVISQUE
KELLEYN FARSURA RODRIGUES LOURENÇO	

Prefácio
**Dr. JOSÉ CARLOS
RIZK FILHO**
Presidente da
OAB/Espírito Santo

Apresentação
**Dr. LAURO
COIMBRA MARTINS**
Diretor da Escola Superior de
Advocacia da OAB/Espírito Santo

Contracapa
**Dr. ALENCAR
MACEDO FERRUGINI**
Conselheiro Estadual da
OAB/Espírito Santo



São Paulo – SP
2025



SUMÁRIO

PREFÁCIO	9
APRESENTAÇÃO	11
NOTA DOS ORGANIZADORES	13

COMISSÃO DE **DIREITO IMOBILIÁRIO**

INTERSEÇÃO ENTRE PRIVACIDADE, SEGURANÇA E PROTEÇÃO DE DADOS: ANÁLISE JURÍDICA DO USO DE SISTEMAS DE FILMAGEM EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	17
BIANCA BONADIMAN ABRÃO	
LOCAÇÃO TEMPORÁRIA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS EM CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS.....	38
GILMAR PEREIRA CUSTÓDIO	
A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA ANTE A EXISTÊNCIA DE SENTENÇA PENAL CONDENATÓRIA	62
JOÃO BAPTISTA DA CUNHA NETO	
OS LIMITES DA AUTOTUTELA E A POSSIBILIDADE DE LEGÍTIMA DEFESA GENÉRICA EM FACE DE AMEAÇA À POSSE	90
LOUISE GABURO DAL'COL	
RESPONSABILIDADE PELA DETERIORAÇÃO DE IMÓVEIS LOCADOS QUESTÕES ATUAIS	119
SUZANA HOFFMANN REIS	
OS DESAFIOS IMPOSTOS NA CONSTRUÇÃO EM TERRENO DE MARINHA: REGULARIZAÇÃO JURÍDICA	136
THALES DE ARAUJO MOREIRA	

ANÁLISE DA CONTROVÉRSIA QUANTO AOS PRAZOS APLICÁVEIS NOS LITÍGIOS SOBRE VÍCIOS CONSTRUTIVOS	163
---	-----

VICTOR CUNHA BOASQUEVISQUE

INEQUIDADE DA COBRANÇA DO ITCMD SOBRE BASE DE CÁLCULO INTEGRAL EM DOAÇÕES COM RESERVA DE USUFRUTO NO ESPÍRITO SANTO	189
---	-----

PEDRO LUBE SPERANDIO

COMISSÃO ESPECIAL DE **DIREITO CONDOMINIAL**

ASPECTOS DA PROPRIEDADE E DA POSSE DO IMÓVEL: REFLEXOS PARA O CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	217
--	-----

ERICKA DANYELLE DE LACERDA LIMA CORRÊA DA COSTA

ÉRICA SARMENTO VALE

A FORÇA NORMATIVA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO SOB A ÓTICA DA TEORIA PIRAMIDAL DE HANS KELSEN.....	238
--	-----

FABIANO NOGUEIRA PORTO

JOYCE PHILOT PORTO

OS REFLEXOS DA RESPONSABILIDADE DO SINDICO PERANTE O CONDOMÍNIO	257
---	-----

KEZIA BARBOZA

O ALCANCE DA FUNÇÃO PRESTACIONAL DO PRINCÍPIO FUNDAMENTAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA NO DIREITO BRASILEIRO COMO ELEMENTO MODIFICADOR NO CÓDIGO NACIONAL DE TRÂNSITO E SUA APLICABILIDADE NOS CONDOMÍNIOS: IMPOSIÇÃO DE CONDUTAS E CRIAÇÃO DE MECANISMOS LEGAIS CAPAZES DE PROTEGER E PROMOVER A DIGNIDADE E A INCLUSÃO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA	265
---	-----

CLAUDIA MARIA SCALZER

CRISTIANO DIAS MELLO

COMISSÃO DE **DIREITO NOTARIAL, REGISTRAL E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

O CONTRATO DE NAMORO E A UNIÃO ESTÁVEL	285
--	-----

JOYCE DANIELLE ANDRADE MACHADO

JOYCE PHILOT PORTO

ADVOCACIA EXTRAJUDICIAL E O PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA: UM INSTRUMENTO DISPONÍVEL EM PROL DA SEGURANÇA JURÍDICA FRENTE AOS LIMITES DA FUNÇÃO DO REGISTRADOR EM REALIZAR A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DOS TÍTULOS..... 303

KELLEYN FARSURA RODRIGUES LOURENÇO

POSSIBILIDADES DE VENDA DE IMÓVEL SEM AUTORIZAÇÃO JUDICIAL NO CURSO DE INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL..... 329

LARA SANSON DE ANGELI

RAISA VIANA D'ALCANTARA SILVA

DESJUDICIALIZAÇÃO DO DIVÓRCIO E EXTINÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL CONSENSUAIS EM CASOS COM MENORES: VIABILIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL SOB A NOVA PERSPECTIVA DO ACESSO À JUSTIÇA..... 358

THALITA LYZIS SILVA VIANA MARIANTE

VANESSA SOUSA COLA

A DOAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO 382

MONICA RECEPUTI DUARTE



APRESENTAÇÃO

Tive a honra de receber o convite dos organizadores (Fábio Hanada, Leidiane Jesuino Malini e Adriana Cortezini, respectivamente, Presidentes das Comissões de “Direito Imobiliário”, “Direito Condominial” e “Direito Notarial” da OAB/ES) para realizar a apresentação desta valiosa obra jurídica.

Registro que alegria maior é constatar o ineditismo de tal obra jurídica, fruto do congraçamento de três importantes Comissões que produziram relevante estudo no âmbito da OAB/ES, abordando importantes temas jurídicos.

Vivemos em um período de transformações rápidas e intensas, onde o Direito Imobiliário, Condominial e Notarial se inter-relacionam e se destacam como áreas do direito que refletem e influenciam diretamente as mudanças econômicas e sociais da atualidade. Neste cenário, entender as nuances e as evoluções desses campos jurídicos é fundamental para profissionais do direito, do mercado imobiliário, do sistema notarial, investidores e todos os envolvidos nas respectivas áreas.

A presente obra jurídica logra êxito ao analisar de forma abrangente e crítica os principais desafios e oportunidades que surgem no contexto imobiliário, condominial e notarial contemporâneo. Aborda desde questões tradicionais até as mais inovadoras, oferecendo uma visão clara e atualizada sobre como o direito se inter-relaciona com a economia e as relações sociais.

O que enriquece ainda mais a obra é que os capítulos foram escritos por renomados especialistas, advogados militantes e atuantes nas

respectivas Comissões da OAB/ES, que trazem suas valiosas experiências práticas na advocacia com largos conhecimentos jurídicos para explorar temas como a Propriedade e Posse do Imóvel, Convenção de Condomínio, Responsabilidade do Síndico, Locação Temporária, Dever Ético de Prestar Contas, Construção em Terreno de Marinha, Suscitação de Dúvida, Venda de Imóveis e Inventário Extrajudicial, dentre outros, sendo verdadeira fonte para todos aqueles que militam efetivamente em tais áreas, dentre os quais: notariais, síndicos, corretores de imóveis, investidores do mercado imobiliário.

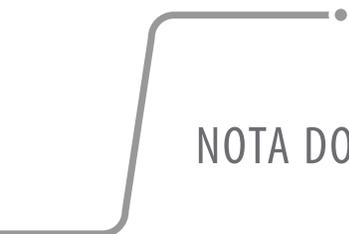
A proposta é encaminhar o leitor para uma compreensão profunda dos aspectos jurídicos, sociais e econômicos que permeiam o direito, através de uma abordagem multidisciplinar, os autores, todos consagrados advogados, conectam perfeitamente teoria e prática, oferecendo análises detalhadas e estudos de caso que ilustram as tendências atuais e futuras das temáticas enfrentadas nesta obra.

Trata-se, portanto, de uma leitura indispensável para quem deseja se manter atualizado e preparado para os desafios e as oportunidades que surgem nestes campos do direito em constante evolução. Esperamos que esta obra contribua significativamente para a formação do conhecimento através de uma visão crítica e inovadora sobre o direito imobiliário, condominial e notarial e seu importante papel na sociedade contemporânea.

Vitória, Junho de 2024.

LAURO COIMBRA MARTINS

Diretor-Geral da ESA da OAB/Espírito Santo



NOTA DOS ORGANIZADORES

Esta obra coletiva é resultado dos trabalhos desenvolvidos pelos(as) Membros(as) das Comissões de “Direito Imobiliário”, “Direito Condominial” e, “Direito Notarial, Registral e Incorporações Imobiliárias” da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Espírito Santo, no estudo das leis e regulamentos do setor imobiliário/condominial/notarial, registral e incorporações imobiliárias.

Lastreados na mais abalizada doutrina e na jurisprudência atualizada, os trabalhos apresentam aspectos relevantes e polêmicos tanto sob o prisma do direito material, quanto do direito processual.

O presente trabalho coletivo – pioneiro e harmônico -, traça os avanços e retrocessos a respeito das questões imobiliárias sensíveis para a sociedade civil e para o mercado.

Vitória, Junho de 2024.

FÁBIO HANADA
LEIDIANE JESUINO MALINI
ADRIANA CORTEZINI

PARTE

1

COMISSÃO DE
**DIREITO
IMOBILIÁRIO**



LOCAÇÃO TEMPORÁRIA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

GILMAR PEREIRA CUSTÓDIO¹

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo analisar a possibilidade ou não de os proprietários de imóveis residenciais em condomínios edilícios promoverem a locação temporária por meio de plataformas digitais *Airbnb* e outras. *Ab initio*, vamos discorrer sobre a Lei Federal 4.591/64, que instituiu a incorporação imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, a forma como ela foi recepcionada pela Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) e seus desdobramentos. Ato contínuo, vamos conceituar e explicar sobre a convenção condominial, sua forma de constituição e alteração, os direitos e deveres de propriedade nela insculpidos, a aplicação perante os condôminos e o dever de cumprimento. Em segundo plano, trataremos sobre a locação e suas espécies previstas na Lei Federal nº 8.245/91, trazendo as principais diferenças entre locação por temporada e locação temporária, direitos e deveres do locador e locatário, finalidade da locação. Por fim, analisaremos o impacto das decisões do STJ (terceira e quarta turma) – Resp.1819075/RS e Resp. 1884483/PR, onde restou decidido, no primeiro caso, que os proprietários não poderão alugar seus imóveis por meio de plataformas digitais considerando a natureza da atividade e naqueles casos que convenção do condomínio preveja a destinação residencial das unidades (Res. 1819075); enquanto no segundo, considerou a proibição de locações por períodos inferiores a noventa dias expressamente previsto na convenção do

¹ Graduado pelo Centro Universitário Unesc. Pós-graduado em direito civil; processo civil e direito imobiliário pela Faculdade Cândido Mendes/RJ. Sócio fundador da Custódio e Schmidt advocacia. Diretor Jurídico da Ademi/ES.

condomínio. O presente estudo tem como fonte bibliográfica, livros, obras, estudo de caso e a legislação brasileira vigente sobre o tema.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio Edifícios – Condomínio de Lotes – Finalidade Residencial – Locação Temporária – Plataformas Digitais – Impossibilidade – Vedação na Convenção.

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo visa analisar a possibilidade de os proprietários de imóveis residenciais situados em condomínios edifícios promoverem a locação temporária por intermédio das plataformas digitais Airbnb e similares (*Alugue Temporada [Home Away]*, *Vrbo*, *Booking.com* e outras), no pleno exercício legal do seu direito de propriedade, contudo, sem afetar o direito da coletividade previsto na convenção condominial.

Para entendermos melhor as repercussões do tema abordado, é necessário conhecermos a origem do condomínio edifício surgido com a promulgação da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a denominada Lei de Incorporação Imobiliária. O artigo 9º da citada lei criou a figura jurídica da convenção condominial, uma espécie de “norma regulamentadora coletiva” dos direitos e deveres dos proprietários.

A partir de então, as incorporações imobiliárias verticais ou horizontais regidas pela novel Lei nº 4.591/64 passam a exigir, para fins de registro, entre tantos outros documentos, a apresentação da minuta da convenção condominial que regerá a regras de uso daquele futuro empreendimento. Dentre alguns dos requisitos obrigatórios a serem previstos na convenção é a finalidade para qual o empreendimento está sendo idealizado, se residencial ou comercial.

Uma vez concebido o empreendimento, independente da sua finalidade, é direito do proprietário usar, gozar e fruir (art. 1.228 do Código Civil) plenamente, todavia, dentro dos limites da função social (art. 5º, XXIII, da CF), respeitando o direito dos demais condôminos e a convenção vigente.



RESPONSABILIDADE PELA DETERIORAÇÃO DE IMÓVEIS LOCADOS QUESTÕES ATUAIS

SUZANA HOFFMANN REIS¹

RESUMO: É frequente a divergência, entre locadores e locatários de imóveis urbanos, sobre a responsabilidade quanto à deterioração do bem. Ao final da locação, quando são apuradas diferenças entre o respectivo estado quando do início e ao final do contrato, as tratativas entre os contratantes nem sempre chegam a uma solução consensual, desaguando mais litígios no Poder Judiciário, cuja resposta costuma demorar. Todavia, a resposta para a solução justa da questão está no uso de bom senso para a interpretação do próprio texto da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), bem como no estudo da doutrina e da jurisprudência.

Ademais, modernamente, cresceu a oferta de imóveis para locação com aparelhos de ar-condicionado e com fechamentos de varandas ou cortinas de vidro e, tanto um como outro demandam manutenções periódicas, além de poderem apresentar defeitos, ao final da locação, ampliando as discussões a respeito da responsabilidade pelos respectivos custos. A dissensão entre os contratantes, quando não solucionada, amigavelmente, acarreta o acionamento do Poder Judiciário, cuja resposta, frequentemente, demora a ser apresentada aos jurisdicionados, sendo esta uma das causas de grande insatisfação por parte dos envolvidos. Assim, o estudo da questão, visa contribuir para o esclarecimento das partes, a fim de que encontrem a resposta mais justa para os casos concretos. Além disto, a satisfação dos envolvidos contribui para o fortalecimento do mercado locatício.

PALAVRAS-CHAVE: Locação – Imóvel – Danos – Fechamento de varanda – Cortina de vidro – Ar-condicionado – Responsabilidade – Divergências.

¹ Advogada – Universidade Federal do Espírito Santo – UFES. Graduada em 1995. Pós-graduada em Direito Civil e Processo Civil (e-mail: suzana@hra.adv.br).

OBJETIVO: Tratar da responsabilidade de locadores e locatários de imóveis urbanos, relativamente ao estado físico do bem, no que se refere à obrigação legal que cabe à cada um deles. E sobre a obrigação de manutenção de fechamentos de varandas ou cortinas de vidro, assim como de aparelhos de ar-condicionado, instalados pelos proprietários, em imóveis locados. Em todos os casos, o objetivo é alcançar a melhor interpretação da lei, e apresentar contribuições que possam conduzir à adoção de condutas proativas e preventivas, pelos contratantes e pelos profissionais que atuam na administração de locações, principalmente. Deste modo, espera-se que os contratantes encontrem mais soluções amigáveis, extrajudicialmente.

1 INTRODUÇÃO

A aquisição de imóveis destinados à locação, como investimento, ou como renda para complementação de aposentadoria, é algo que já vem de longa data. Por outro lado, sabe-se que existe demanda, tanto de imóveis residenciais, como aqueles destinados ao comércio e ao desenvolvimento de atividades profissionais.

Ocorre que as necessidades dos interessados vão sendo modificadas, conforme os avanços da sociedade, exigindo novos modos de contratação, diferentes perfis de imóveis, assessórios, entre outros aspectos. Nesta seara, mais profissionais da área do direito passaram a se especializar nas relações locatícias, percebendo-se também o crescimento do número de empresas administradoras de locações, as quais encontraram, neste nicho de mercado, forma de proporcionar mais segurança e comodidade aos contratantes.

Ainda assim, na prática, especificamente sobre a conservação dos imóveis locados, observa-se certa dificuldade de reconhecimento, entre locadores e locatários, das respectivas obrigações legais e contratuais, especialmente ao final da locação, quando da apuração do estado físico do imóvel restituído. Frequentemente, é problemática a distinção entre o desgaste do bem, pela exclusiva ação do tempo, e o dano causado pelo inquilino ou por seus parentes, visitantes ou prepostos, decorrente do uso anormal. No primeiro caso, a responsabilidade será do proprietário; e no segundo, do locatário, em conformidade com a Lei do Inquilinato.

PARTE

2

COMISSÃO ESPECIAL DE
DIREITO
CONDOMINIAL



ASPECTOS DA PROPRIEDADE E DA POSSE DO IMÓVEL: REFLEXOS PARA O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

ERICKA DANYELLE DE LACERDA LIMA CORRÊA DA COSTA¹
ÉRICA SARMENTO VALE²

RESUMO: Existem diversas ocasiões que abarcam os direitos da propriedade e da posse dos bens imóveis localizados em condomínios edilícios. A propriedade é garantida constitucionalmente para seus titulares, porém sofre limitações quando o assunto versa sobre condomínios, onde sempre prevalecem os direitos coletivos. O imóvel vincula-se ao seu proprietário, pois este é o titular do direito real sobre este bem, sendo o responsável legal para todos os fins que envolvam o direito condominial.

Por esse motivo, o condômino responde pelos atos praticados pelos possuidores, locatários ou ocupantes do imóvel localizado em condomínio edilício, que prejudiquem o direito de vizinhança ou violem as normas internas do condomínio nas questões relacionadas ao imóvel como propriedade privada, assim como em relação aos deveres relacionados à coletividade.

PALAVRAS-CHAVE: Direito Civil – Direito Imobiliário – Direito Condominial – Propriedade – Condomínio.

¹ Graduada em Direito pela Universidade Vila Velha – UVV. Sócia da Corrêa da Costa & Sarmento Advogadas Associadas. Secretária-Geral da Comissão de Direito Condominial da OAB-ES. Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-ES – 8ª Subseção. Membro da Associação Nacional da Advocacia Condominial – ANACON (e-mail: contato@advocaciaerickaadv.br).

² Graduada em Direito pela Universidade Vila Velha – UVV. Sócia da Corrêa da Costa & Sarmento Advogadas Associadas. Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB-ES. Membro da Associação Nacional da Advocacia Condominial – ANACON (e-mail: contato@advocaciaerickaadv.br).

1 INTRODUÇÃO

Os condomínios edilícios fazem parte do atual cenário urbano com numerosa população, onde a solução encontrada para garantir a habitação de mais pessoas é o aproveitamento de um mesmo espaço para a construção de várias moradias que compartilham áreas de uso comum.

Neste sentido, o condomínio edilício é formado por diversos coproprietários que adquirem partes autônomas subdivididas na mesma edificação e ali passam a residir ou a administrar seus imóveis em locação a terceiros, sendo o uso das áreas comuns compartilhados entre os moradores de acordo com as regras aprovadas pela coletividade nas normas internas do condomínio.

Mesmo sendo comuns nas cidades que possuem maior número de habitantes, o condomínio edilício possui um sistema próprio de funcionamento que é incompreendido por muitas pessoas, onde prevalecem regras coletivas em detrimento dos interesses individuais. Nos condomínios edilícios, o direito de propriedade é exercido de forma diferenciada, pois sempre deve resguardar os interesses da coletividade e não dos condôminos de maneira individual.

Infelizmente, na maioria das metrópoles, a população desconhece temas extremamente relevantes que fazem parte do dia a dia dos condomínios onde residem, como por exemplo as responsabilidades do proprietário da unidade autônoma perante o condomínio ou terceiros, os direitos e deveres do condômino, os limites de sua propriedade dentro do condomínio, dentre outros.

Dentre os assuntos que se destacam no universo do direito condominial, podem ser mencionadas as limitações ao pleno exercício da propriedade nos condomínios edilícios e a responsabilização do proprietário em relação às condutas praticadas por locatários ou ocupantes de sua unidade autônoma a qualquer título, que são o objeto deste artigo.



OS REFLEXOS DA RESPONSABILIDADE DO SINDICO PERANTE O CONDOMÍNIO

KEZIA BARBOZA¹

RESUMO: O presente artigo possui o objetivo de conscientizar o cidadão dos reflexos das responsabilidades da figura síndico perante o Condomínio, indicando ao profissional, condômino, inquilino ou morador que por ventura vier a ser síndico que se atente aos ônus e bônus de seu cargo.

PALAVRAS-CHAVE: Responsabilidades – Reflexos – Síndico – Condomínio.

1 INTRODUÇÃO

Devido à evolução da humanidade, da tecnológica, e as inquietudes das almas, tornou-se a figura do síndico de suma importância para gestão das pessoas que vivem em comunidade, porém, essa função vem carregada de responsabilidades, que, apesar de todo conhecimento que temos na velocidade da luz, nem sempre as pessoas que se colocam a disposição do cargo de síndico possuem discernimento do ônus que irá recair sobre a sua pessoa, e os reflexos de suas atitudes perante o condomínio.

¹ Advogada. Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES (e-mail: kezia.adv.silva@gmail.com).

No início de minha carreira no âmbito condominial no ano de 2011, os síndicos eram amadores e os condôminos eram inocentes no que tangem a vida condominial.

Ao passar dos anos e devido ao aumento de pessoas vivendo em comunidades, onde o direito é violado de forma corriqueira, tornou-se imperioso tanto o síndico como os condôminos conhecerem seus direitos e deveres, evitando os abusos do uso da propriedade e do poder do gestor do condomínio.

Neste íterim, esse artigo irá elucidar de forma clara e simples, os reflexos da responsabilidade da figura do síndico.

2 DA ELEIÇÃO DE SÍNDICO

A responsabilidade do Síndico inicia-se em sua eleição, quando, toma posse da gestão do Condomínio, pois neste momento, os condôminos depositam sua confiança e respeito ao representante eleito, convictos que o síndico irá cuidar da gestão administrativa e financeira de todos os coproprietários em prol do bem comum.

Pois bem!

Segundo a legislação vigente, Lei nº 4.591/64, caberá a Convenção definir as atribuições do síndico, além das legais.

Assim, sendo, omissa a Convenção, o art. 1.348 do Código Civil, trouxe uma gama de competência para a figura do Síndico, conforme podemos observar:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:

I – convocar a assembléia dos condôminos;

II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III – dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

PARTE

3

COMISSÃO DE
**DIREITO NOTARIAL,
REGISTRAL E
INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS**



ADVOCACIA EXTRAJUDICIAL E O PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA: UM INSTRUMENTO DISPONÍVEL EM PROL DA SEGURANÇA JURÍDICA FRENTE AOS LIMITES DA FUNÇÃO DO REGISTRADOR EM REALIZAR A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL DOS TÍTULOS

KELLEYN FARSURA RODRIGUES LOURENÇO¹

RESUMO: A advocacia extrajudicial é uma área do direito em crescimento, suscitando interesse tanto acadêmico quanto prático. A colaboração sinérgica entre os notários, advogados extrajudiciais e registradores resulta em um serviço de melhor rigidez técnica, qualidade e segurança jurídica; e quando em conjunto com o escrutínio jurídico prestado pela suscitação de dúvida, cria-se um ambiente propício à evolução e aprimoramento do sistema registral. Apresenta o procedimento de suscitação de dúvida como um importante instrumento em prol da segurança jurídica frente a discordância da decisão do oficial de registro a respeito da qualificação registral dos títulos, fomentando o debate sobre a importância da atuação do advogado extrajudicial, desde a criação do título até a efetivação do registro.

¹ Advogada. Especialista Extrajudicial. Pós-graduada em Direito Notarial, Registral e Imobiliário do programa de Pós-graduação *Lato-Sensu*, pela Faculdade Doctum de Vitória/ES. Secretária Geral da Comissão Notarial, Registral e Incorporações Imobiliárias da Ordem dos Advogados do Brasil do Estado do Espírito Santo (OAB/ES) – Ano 2024 e 2023. Secretária Geral Adjunta da Comissão Notarial, Registral e Terreno de Marinha da Ordem dos Advogados do Brasil do Estado do Espírito Santo (OAB/ES) – Ano 2022 (e-mail: advfarsura@gmail.com).

PALAVRAS-CHAVE: Advocacia Extrajudicial – Notário – Registrador – Função Qualificadora – Suscitação de Dúvida

1 INTRODUÇÃO

A advocacia extrajudicial é uma área do direito em crescimento. É, atualmente, objeto de interesse acadêmico e prático, abrangendo uma série de atividades que são desenvolvidas fora do âmbito dos tribunais.

Com o passar dos anos, a apreciação jurisdicional ultrapassou os “muros” do Poder Judiciário e possibilitou a evolução e reestruturação das serventias extrajudiciais no Brasil, vez que, com o fenômeno da desjudicialização, diversos procedimentos e serviços foram delegados às serventias extrajudiciais com o objetivo de diminuir a sobrecarga do Judiciário.

A resolução de questões legais tornou-se mais ágil, eficiente e menos onerosa, sem a perda da segurança jurídica, que é indispensável ao bom funcionamento estatal.

Ao registrador foi atribuída a função qualificadora. Uma função obrigatória, delimitada pela lei e necessária para o controle da legalidade do título, de forma que apenas os títulos válidos e eficazes tenham acesso à publicidade registral.

O oficial de registro analisará se o título, apresentado pelo interessado, atende ou não aos requisitos legais. Havendo a detecção de falha, o registrador emitirá “nota de exigência” para que o interessado, dentro de determinado prazo, realize diligências a fim de sanar irregularidades e reparar eventuais vícios encontrados. Atendida a nota de exigência o processo de registro prossegue, mas quando diante de vício insanável o registro do título será devidamente recusado.

No entanto, o exercício da função qualificadora não está isento de limitação, o que pode ser sanado por meio do procedimento administrativo da suscitação de dúvida – uma ferramenta valiosa a ser utilizada para a elucidação de possíveis divergências relacionadas a



A DOAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO

MONICA RECEPUTI DUARTE¹

RESUMO: O presente artigo aborda a utilização da doação como ferramenta estratégica no planejamento sucessório, visando a minimização de litígios e a promoção da segurança jurídica. Inicialmente, explora-se o conceito de planejamento sucessório e sua importância na preservação do patrimônio familiar. Em seguida, analisa-se a doação como uma das modalidades desse planejamento, destacando seus benefícios e limitações. Ademais, discute-se a reforma tributária e sua influência sobre o imposto sobre causa mortis e doação (ITCMD). Por fim, examina-se o papel do advogado na assessoria jurídica do planejamento sucessório, ressaltando sua relevância para garantir a eficácia e a legalidade das estratégias adotadas.

1 INTRODUÇÃO

1.1 O que é Planejamento Sucessório?

O planejamento sucessório é um conjunto de estratégias legais e administrativas voltadas para a organização da transferência de bens e direitos de uma pessoa após seu falecimento. A importância deste planejamento reside na preservação do patrimônio familiar, assegurando que a transmissão de bens ocorra de maneira eficiente e

¹ Advogada. Graduada no curso de Direito pela Faculdade de Direito de Vitória – FDV (e-mail: monicareceputi.advogada@gmail.com)

conforme os desejos do titular, minimizando conflitos e reduzindo a carga tributária incidente.

De acordo com Araújo (2020), os principais objetivos de um planejamento sucessório eficiente incluem a proteção dos herdeiros, a continuidade dos negócios familiares, a redução de impostos e a garantia de que o patrimônio será distribuído conforme os desejos do titular. Entre os benefícios estão a prevenção de litígios familiares, a segurança jurídica e a otimização fiscal.

Existem inúmeros instrumentos jurídicos que podem auxiliar na transmissão patrimonial. Para a escolha adequada dos recursos, torna-se necessário analisar de modo individualizado os objetivos e interesses do titular dos bens quando da realização de um Planejamento Sucessório. Dentre os principais instrumentos de planejamento sucessório podemos citar:

- » Testamento;
- » Doação;
- » Seguro de Vida;
- » Planos de Previdência Privada; e
- » Pacto Antenupcial.

1.2 O Planejamento Sucessório como Forma de Reduzir Litígios e Dar Mais Segurança Jurídica

Os conflitos familiares são comuns na administração do patrimônio, especialmente na ausência de um planejamento sucessório claro e bem estruturado. A falta de previsibilidade pode gerar disputas judiciais prolongadas, que além de desgastantes, podem resultar em uma administração ineficiente dos bens e até na dilapidação do patrimônio (Silva, 2019).

O Planejamento Sucessório é uma prática cada vez mais comum, que visa não só mitigar burocracias e proteger adequadamente os bens, como também evitar conflitos entre os herdeiros que podem comprometer os laços familiares e a preservação dos bens.