Sumário

Artigos publicados xv

Prefácio à sétima edição xvii

O porquê do Direito Imobiliário? xix

DIREITOS REAIS

1. Introdução 1
2. Objeto de constrição 1
3. Previsão legal absoluta 2
4. Distinção entre direitos reais e obrigacionais (pessoais) 4
5. Posse e propriedade 4
   5.1. Concepção instrumental de posse 4
   5.2. Teorias explicativas da posse 6
   5.3. Destinação econômica própria 8
   5.4. *Jus possidendi* e *jus possessionis* 8
   5.5. Natureza jurídica da posse 10
   5.6. Característica precípua 10
   5.7. Classificação 11
   5.8. Característica 13
   5.9. Aquisição e perda da posse 14
   5.10. Efeitos da posse 16
   5.11. Peculiaridades 26
      5.11.1. A natureza jurídica da posse e a reforma do CPC 26
      5.11.2. Usucapião 30
      5.11.3. Liminares em ações possessórias 30
6. Concepção instrumental de propriedade 33
   6.1. Características do direito de propriedade 36
   6.2. Restrições 39
   6.3. Espécies de Propriedades 46
   6.4. Defesa da propriedade 49
   6.5. Limite do interesse privado e público. Conflito e concorrência 52
7. O Estatuto da Cidade e suas figuras de direitos reais no âmbito civil clássico .. 55
8. Da usucapião especial de imóvel urbano e da usucapião coletiva 57
9. Do direito superfíciário 58

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

SISTEMA REGISTRAL

1. Justificativa 61
   1.1. Objetivo 61
   1.2. Efeitos do ato registral 61
      1.2.1. Da retificação do registro 63
   1.3. Legitimidade e ônus do requerimento do registro 70
   1.4. Procedimento de retificação do registro 70
   1.5. Marcos do sistema registral brasileiro 71
   1.6. Regime atual do sistema de registros 72
      1.6.1. Imóveis adquiridos por estrangeiros 73
   1.7. Origem do sistema registral brasileiro 75
   1.8. Princípios informadores do sistema de registro 76
   1.9. Responsabilidade extracontratual da administração pública 80
   1.10. Atos próprios do registro de imóveis 81
   1.11. Livros próprios do registro de imóveis 94
   1.12. Processo de dúvida 96
   1.13. Títulos sujeitos a registro 100
   1.14. Registro Torrens 101
   1.15. Natureza jurídica do sistema Torrens 102
   1.16. Procedimento Torrens 102
2. Negócios jurídicos típicos imobiliários 103
   2.1. Compra e venda 103
   2.2. Doação 107
   2.3. Dação em pagamento 108
   2.4. Elementos Essenciais de uma Escritura e Correspondente Justificativa ... 110
   2.5. Promessa de compra e venda – conceito 114
      2.5.1. Breve notícia do surgimento, concepção e evolução 114
      2.5.2. Promessa de compra e venda de imóveis loteados e não loteados . 125
      2.5.3. Promessa de venda particular 126
      2.5.4. Antecipação da eficácia de direitos reais 127
   2.6. Idoneidade Registral dos Títulos e Legitimidade dos Transmitentes 133
3. Outros negócios jurídicos imobiliários 134
   3.1. O direito de superfície 134
   3.2. Servidão 135
      3.2.1. Requisitos para constituição da servidão privada 136
      3.2.2. Finalidade (utilidade econômica) da servidão 137
      3.2.3. A constituição da servidão 139
      3.2.4. Defesa do exercício das servidões 140
      3.2.5. Do Exercício das Servidões. Da modificação por averbação ou registro. Do cabimento do procedimento retificatório 141
      3.2.6. Da Extinção das Servidões. Ineficácia quanto ao imóvel hipotecado. 142
   3.3. Do Usufruto 143
      3.3.1. Conceito e natureza jurídica 143

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

3.3.2. Peculiaridades dos direitos do usufrutuário 145
3.3.3. Transferência de direitos pelo usufrutuário 148
3.3.4. Dos bens sobre os quais pode incidir o usufruto 148
3.3.5. Modo de constituição do usufruto 150
3.3.6. Dos direitos e deveres do usufrutuário 152
3.3.7. Da extinção do usufruto 157
3.3.8. Da modificação do usufruto 158
3.3.9. Do imposto de transmissão sobre o usufruto 158
3.4. Do uso e da habitação 158
3.5. Hipoteca 160
3.6. Antricrese 161

ANÁLISE DO DECRETO-LEI Nº 58/37

1. Introdução 163

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO O DECRETO-LEI Nº 58/37 E AS LEIS Nºs 6.766/79 E 9.785/99

1. Considerações 167
1.1. Parcelamento do solo, conceito e limites materiais 170
1.2. Requisitos urbanísticos para loteamento 173
1.3. Dos projetos de loteamento e desmembramento 175
1.4. Da aprovação do projeto 177
1.5. Fase do registro 178
1.5.1. Novo direito passível de registro junto ao RI 180
1.6. Da efetivação do projeto 181
1.7. Dos contratos 183
1.8. Da sub-rogação do contrato 190
1.9. Do especial procedimento de consignação 192
1.10. Do cancelamento do registro do compromisso 192
1.11. Generalidades 192

CONDOMÍNIO

1. Introdução 205
1.1. Condomínio edilício 207
1.2. Concepção legal do condomínio edilício 208
1.3. Distinção legal entre aquele condomínio geral e este condomínio edilício.. 209
1.4. A certeza da individualização de cada unidade e sua autonomia 210
1.5. Constituição do condomínio 211
1.6. Natureza jurídica 213
1.7. Áreas comuns e individuais, possibilidade de alienação, integração e modificação interna e externa 215

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

1.8. Possibilidade de mais de um condomínio em mesmo empreendimento .. 219
1.9. Usucapião de áreas comuns 221
2. Da convenção de condomínio 223
2.1. Deveres gerais dos condôminos. Proibições 227
2.2. Da Assembléia Geral Ordinária 230
3. Administração do condomínio 233
3.1. Da legitimação e meios para cobrança de despesas condominiais devidas .. 234
3.2. Dos meios para cobrança. Ação de cobrança. Protesto de documento de dívida 235
4. Formas de extinção do condomínio, seguro de incêndio, demolição e/ou reconstrução obrigatória 236
5. Responsabilidade do condomínio e dos condôminos 239
5.1. Da prescrição nas relações condominiais 243
6. Uso de garagens 244

INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1. Introdução 247
1.1. Noção legal e atributiva do incorporador 249
1.2. Das obrigações e direitos do incorporador 251
1.3. Obrigações do incorporador pela entrega a prazo certo 255
1.3.1. Responsabilidade do incorporador supletiva ao patrimônio de afetação 257
1.4. Da efetivação do contrato hábil para concretização do empreendimento .. 258
2. Documentos de ajuste, os pré-contratos 259
3. Vínculo de direitos dos adquirentes, em face do alienante, frustrado o empreendimento 260
4. Construção de edificação em condomínio sob modalidade genérica 261
5. Constituição de assembléias para fiscalização e deliberação 261
6. Comissão de representantes 262
7. Contratos em espécie de incorporação 263
7.1. Construção por empreitada 263
7.2. Construção por administração 265
8. Dos poderes da comissão de representantes 265
9. Infrações dos adquirentes. Conseqüências 267
10. Sub-rogação por terceiros mediante execução extrajudicial. Procedimento ... 267
11. Responsabilidade dos periódicos de publicidade 269
12. Crime contra a economia popular 270
13. Disposições finais e transitórias 271
14. Código do consumidor e a lei de incorporações 271
15. Os contratos de promessa de compra e venda ou venda resolúvel, em face do artigo 53 da Lei nº 8.078/90 272
15.1. O advento da Lei nº 8.078/90 273
15.2. Restitutio in integrum 274

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

15.3. Restituição parcial 274
15.4. Composição entre ato negocial e entre pessoas privadas 277
16. Patrimônio de afetação 278
16.1. Características do patrimônio de afetação 278
16.2. Do modo de constituição do patrimônio de afetação 284
16.3. Condomínio edilício e patrimônio de afetação 284
16.4. Da comissão de fiscalização 285
16.5. Da administração do patrimônio de afetação 286
16.6. Dos efeitos da decretação de falência e da assembléia para solução do patrimônio de afetação 286
16.7. Da assunção do empreendimento pelos promitentes-compradores 288
16.8. Das obrigações do incorporador em face do patrimônio de afetação 291
16.9. Da extinção do patrimônio de afetação 292

LOCAÇÃO PREDIAL URBANA

1. Introdução 293
2. Aplicação da Lei nº 8.245/91 294
3. Locação e consumo 297
4. Liberdade de pactuar 299
5. Noção de locador e locatário 300
6. Modalidades de locação 303
7. Distinção entre cessão, sublocação e empréstimo 305
7.1. Efeitos e implicações da sublocação 308
8. Vigência da locação 310
9. Rigidez contratual para o locador 312
9.1. Hipótese-socorro para o locador 314
10. Locação prorrogada 315
11. Extinção do usufruto ou do fideicomisso. Alienação do bem em locação. O princípio venda-rompe-locação 315
11.1. Dos imóveis locados em garantia fiduciária. Poder de resolução por mera denúncia 319
12. Direito de preferência 323
13. Caducidade da proposta e grau de comprometimento 324
14. Preferência do sublocatário 324
14.1. Inobservância da preferência. Conseqüências patrimoniais 325
15. Casos gerais de rompimento da locação 326
16. Preço e prazo da locação 328
17. Aluguel como modalidade de garantia imprópria 328
18. Reajustamento do valor do aluguel. Pretensão comum 329
19. O valor das sublocações 329
20. Das benfeitorias 330
21. Das garantias locatícias 331
21.1. Registro da caução 332

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

21.2. Fiança 333
21.3. Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento 339
22. Dos deveres do locador e do locatário 341
23. Modalidades de locação 345
23.1. Locação residencial 346
23.1.1. Causas motivadoras da retomada 347
23.2. Locação para temporada 350
23.3. Locação não residencial. Fundo de comércio ou de clientes 352
23.4. Prorrogação e renovação contratual 353
23.5. Direito de renovação por terceiros 355
23.6. Escusas legais para oposição à renovação 356
23.7. Proteção do legislador. Fundo de clientes e de comércio 356
23.8. Atividade comercial e atividade lucrativa. Direito à Renovatória 358
24. Locações destinadas a atividades diversas do comércio 358
24.1. Causas legais de rescisão 359
25. Aspectos liberais nas locações em *Shopping Center* 359
25.1. Limitação de encargos imputáveis aos lojistas 360
25.2. Duas modalidades de associação em *shopping* 360
26. Resolução tácita dos demais tipos de locação não residencial 361
27. Conseqüência: caducidade da renovatória 361
28. Procedimento especial previsto para as ações decorrentes de conflitos de locação 362
29. Ações de despejo 363
29.1. Causas de pedir 364
30. Ações de despejo por falta de pagamento 366
30.1. Cumulação de pedidos de rescisão e prosseguimento de execução do locatício 370
30.2. Purgação da mora pelo fiador 371
30.3. Medida efetiva de desocupação decorrente da ação de despejo 371
30.4. Execução provisória do despejo 372
30.5. Forma de efetivação do despejo 373
31. Imissão na posse ante o abandono 373
31.1. Momento para pretensão da imissão 373
32. Prudência na concessão da antecipação da tutela 374
32.1. Peculiaridades como bens móveis, ou mesmo pagamento do aluguel em dia 374
32.2. Imissão como simples medida processual 374
33. Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação 377
33.1. Procedimentos Harmônicos de Consignação 377
33.2. Procedimento especial da Lei nº 8.245/91 379
33.3. Limites da consignatória e desenvolvimento procedimental 379
33.4. Resposta do réu e limites da contestação 380
33.5. Levantamento da parcela inquestionada 381
34. Ação revisional de aluguel 382

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br

34.1. Prazo de admissibilidade e limite de retroação da sentença 382
34.2. Aluguel provisório e definitivo 383
34.3. Não-cabimento de execução provisória 386
34.4. Fixação de aluguel-pena 387
35. Ação renovatória 388
35.1. Da instrução do pedido na ação renovatória de locação não residencial . 389
35.2. Da resposta do réu na renovatória e seus efeitos 391
35.2.1. Do caráter dúplice na ação renovatória 394
35.3. Aluguel provisório, novo e modificação de periodicidade do aluguel na renovatória 394
35.4. Da ação negatória 395
36. Disposições finais e transitórias 396

BDJur
http://bdjur.stj.gov.br