

Sumário

Artigos publicados.....	xv
Prefácio à nona edição	xvii
O porquê do Direito Imobiliário?	xix
Direitos Reais.....	1
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.....	9
5.5. Natureza jurídica da posse	10
5.6. Característica precípua.....	11
5.7. Classificação	11
5.8. Característica	14
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.....	50
6.5. Limite do interesse privado e público. Conflito e concorrência	53
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
8.1. Usucapião tabular	58
9. Do direito superficiário	59



Sistema registral	61
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
1.6.2. Imóveis públicos	75
1.7. Origem do sistema registral brasileiro	76
1.8. Princípios informadores do sistema de registro	77
1.9. Responsabilidade extracontratual da administração pública	82
1.10. Atos próprios do registro de imóveis	83
1.11. Livros próprios do registro de imóveis.....	100
1.12. Processo de dúvida	101
1.13. Títulos sujeitos a registro	106
1.14. Registro Torrens	107
1.15. Natureza jurídica do sistema Torrens	108
1.16. Procedimento Torrens	108
2. Negócios jurídicos típicos imobiliários.....	109
2.1. Compra e venda.....	109
2.2. Doação.....	114
2.3. Dação em pagamento	115
2.4. Elementos Essenciais de uma Escritura e Correspondente Justificativa ...	117
2.5. Promessa de compra e venda – conceito	121
2.5.1. Breve notícia do surgimento, concepção e evolução	121
2.5.2. Promessa de compra e venda de imóveis loteados e não loteados ...	132
2.5.3. Promessa de venda particular	133
2.5.4. Antecipação da eficácia de direitos reais	134
2.6. Idoneidade Registral dos Títulos e Legitimidade dos Transmitentes.....	140
3. Outros negócios jurídicos imobiliários.....	141
3.1. O direito de superfície	141
3.2. Servidão.....	142
3.2.1. Requisitos para constituição da servidão privada	143
3.2.2. Finalidade (utilidade econômica) da servidão	144
3.2.3. A constituição da servidão	146
3.2.4. Defesa do exercício das servidões.....	146
3.2.5. Do Exercício das Servidões. Da modificação por averbação ou re-	
registro. Do cabimento do procedimento retificatório.....	148
3.2.6. Da Extinção das Servidões. Ineficácia quanto ao imóvel hipotecado ..	149
3.3. Do Usufruto	150
3.3.1. Conceito e natureza jurídica	150

3.3.2. Peculiaridades dos direitos do usufrutuário.....	152
3.3.3. Transferência de direitos pelo usufrutuário.....	155
3.3.4. Dos bens sobre os quais pode incidir o usufruto	155
3.3.5. Modo de constituição do usufruto.....	157
3.3.6. Dos direitos e deveres do usufrutuário	159
3.3.7. Da extinção do usufruto.....	164
3.3.7.1 Da consequência pela falta de conservação ou manutenção do bem pelo usufrutuário.....	164
3.3.8. Da modificação do usufruto	165
3.3.9. Do imposto de transmissão sobre o usufruto	166
3.4. Do uso e da habitação	166
3.5. Hipoteca	167
3.6. Anticrese	169
Análise do Decreto-lei nº 58/37	171
1. Introdução.....	171
Parcelamento do Solo Urbano: O Decreto-lei nº 58/37 e as Leis nºs 6.766/79 e 9.785/99	175
1. Considerações	175
1.1. Parcelamento do solo, conceito e limites materiais	177
1.2. Requisitos urbanísticos para loteamento	181
1.3. Dos projetos de loteamento e desmembramento	183
1.4. Da aprovação do projeto	185
1.5. Fase do registro.....	186
1.5.1. Novo direito passível de registro junto ao RI	188
1.6. Da efetivação do projeto	190
1.7. Dos contratos	192
1.8. Da sub-rogação do contrato.....	198
1.9. Do especial procedimento de consignação	200
1.10. Do cancelamento do registro do compromisso	201
1.11. Generalidades	201
Condomínio	213
1. Introdução.....	213
1.1. Condomínio edilício.....	215
1.2. Concepção legal do condomínio edilício.....	216
1.3. Distinção legal entre aquele condomínio geral e esse condomínio edilício ..	217
1.4. A certeza da individualização de cada unidade e sua autonomia	218
1.5. Constituição do condomínio.....	219
1.6. Natureza jurídica	221
1.7. Áreas comuns e individuais, possibilidade de alienação, integração e mo- dificação interna e externa	223
1.8. Possibilidade de mais de um condomínio em mesmo empreendimento...	227
1.9. Usucapião de áreas comuns	229

2.	Da convenção de condomínio	231
2.1.	Deveres gerais dos condôminos. Proibições	235
2.2.	Da Assembleia Geral Ordinária	239
3.	Administração do condomínio	241
3.1.	Da legitimação e meios para cobrança de despesas condominiais devidas... ..	242
3.2.	Dos meios para cobrança. Ação de cobrança. Protesto de documento de dívida.....	243
4.	Formas de extinção do condomínio, seguro de incêndio, demolição e/ou reconstrução obrigatória.....	244
5.	Responsabilidade do condomínio e dos condôminos.....	247
5.1.	Da prescrição nas relações condominiais.....	252
6.	Uso de garagens	252
	Incorporações Imobiliárias	255
1.	Introdução.....	255
1.1.	Noção legal e atributiva do incorporador	256
1.2.	Das obrigações e direitos do incorporador	259
1.3.	Obrigações do incorporador pela entrega a prazo certo	263
1.3.1.	Responsabilidade do incorporador supletiva ao patrimônio de afetação.....	264
1.4.	Da efetivação do contrato hábil para concretização do empreendimento ...	266
2.	Documentos de ajuste, os pré-contratos	267
3.	Vínculo de direitos dos adquirentes, em face do alienante, frustrado o empreendimento.....	267
4.	Construção de edificação em condomínio sob modalidade genérica.....	268
5.	Constituição de assembleias para fiscalização e deliberação	269
6.	Comissão de representantes.....	269
7.	Contratos em espécie de incorporação.....	271
7.1.	Construção por empreitada.....	271
7.2.	Construção por administração.....	272
8.	Dos poderes da comissão de representantes	273
9.	Infrações dos adquirentes. Consequências.....	274
10.	Sub-rogação por terceiros mediante execução extrajudicial. Procedimento....	275
11.	Responsabilidade dos periódicos de publicidade.....	277
12.	Crime contra a economia popular.....	277
13.	Disposições finais e transitórias	278
14.	Código do consumidor e a lei de incorporações.....	279
15.	Os contratos de promessa de compra e venda ou venda resolúvel, em face do artigo 53 da Lei nº 8.078/90	280
15.1.	O advento da Lei nº 8.078/90	281
15.2.	Restitutio in integrum.....	281
15.3.	Restituição parcial	282
15.4.	Composição entre ato negocial e entre pessoas privadas.....	284
16.	Patrimônio de afetação.....	285

16.1. Características do patrimônio de afetação	286
16.2. Do modo de constituição do patrimônio de afetação.....	291
16.3. Condomínio edilício e patrimônio de afetação	292
16.4. Da comissão de fiscalização	293
16.5. Da administração do patrimônio de afetação	293
16.6. Dos efeitos da decretação de falência e da assembleia para solução do patrimônio de afetação.....	294
16.7. Da assunção do empreendimento pelos promitentes compradores	296
16.8. Das obrigações do incorporador em face do patrimônio de afetação	299
16.9. Da extinção do patrimônio de afetação	299
Locação Predial Urbana	301
1. Introdução.....	301
2. Aplicação da Lei nº 8.245/91.....	302
3. Locação e consumo.....	305
4. Liberdade de pactuar.....	307
5. Noção de locador e locatário	308
6. Modalidades de locação.....	312
7. Distinção entre cessão, sublocação e empréstimo	314
7.1. Efeitos e implicações da sublocação	317
8. Vigência da locação.....	319
9. Rigidez contratual para o locador	321
9.1. Hipótese-socorro para o locador	323
10. Locação prorrogada	324
11. Extinção do usufruto ou do fideicomisso. Alienação do bem em locação. O princípio venda-rompe-locação.....	324
11.1. Dos imóveis locados em garantia fiduciária. Poder de resolução por me- ra denúncia	336
12. Direito de preferência	336
13. Caducidade da proposta e grau de comprometimento.....	338
14. Preferência do sublocatário	338
14.1. Inobservância da preferência. Consequências patrimoniais	339
15. Casos gerais de rompimento da locação.....	340
16. Preço e prazo da locação	342
17. Aluguel como modalidade de garantia imprópria.....	343
18. Reajustamento do valor do aluguel. Pretensão comum.....	343
19. O valor das sublocações	344
20. Das benfeitorias	344
21. Das garantias locatícias.....	345
21.1. Registro da caução.....	346
21.2. Fiança	347
21.3. Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento	355
22. Dos deveres do locador e do locatário	357
23. Modalidades de locação.....	361

23.1. Locação residencial.....	362
23.1.1. Causas motivadoras da retomada.....	363
23.2. Locação para temporada.....	366
23.3. Locação não residencial. Fundo de comércio ou de clientes.....	367
23.4. Prorrogação e renovação contratual	369
23.5. Direito de renovação por terceiros.....	371
23.6. Escusas legais para oposição à renovação.....	372
23.7. Proteção do legislador. Fundo de clientes e de comércio.....	372
23.8. Atividade comercial e atividade lucrativa. Direito à Renovatória	374
24. Locações destinadas a atividades diversas do comércio	375
24.1. Causas legais de rescisão	375
25. Aspectos liberais nas locações em Shopping Center	375
25.1. Limitação de encargos imputáveis aos lojistas.....	376
25.2. Duas modalidades de associação em shopping	376
26. Resolução tácita dos demais tipos de locação não residencial.....	377
27. Consequência: caducidade da renovatória	377
28. Procedimento especial previsto para as ações decorrentes de conflitos de locação	378
29. Ações de despejo.....	379
29.1. Causas de pedir	380
30. Ações de despejo por falta de pagamento	383
30.1. Cumulação de pedidos de rescisão e prosseguimento da execução do locatício	388
30.2. Purgação da mora pelo fiador.....	389
30.3. Medida efetiva de desocupação decorrente da ação de despejo	389
30.4. Execução provisória do despejo.....	390
30.5. Forma de efetivação do despejo.....	391
31. Imissão na posse ante o abandono.....	391
31.1. Momento para pretensão da imissão.....	392
32. Prudência na concessão da antecipação da tutela	392
32.1. Peculiaridades como bens móveis, ou mesmo pagamento do aluguel em dia	393
32.2. Imissão como simples medida processual	393
33. Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação	395
33.1. Procedimentos Harmônicos de Consignação	395
33.2. Procedimento especial da Lei nº 8.245/91	397
33.3. Limites da consignatória e desenvolvimento procedimental	398
33.4. Resposta do réu e limites da contestação.....	399
33.5. Levantamento da parcela inquestionada.....	400
34. Ação revisional de aluguel.....	400
34.1. Prazo de admissibilidade e limite de retroação da sentença	400
34.2. Aluguel provisório e definitivo	402
34.3. Não cabimento de execução provisória.....	405
34.4. Fixação de aluguel-pena.....	406

35. Ação renovatória	407
35.1. Da instrução do pedido na ação renovatória de locação não residencial ...	407
35.2. Da resposta do réu na renovatória e seus efeitos.....	410
35.2.1. Do caráter dúplice na ação renovatória	413
35.3. Aluguel provisório, novo e modificação de periodicidade do aluguel na renovatória.....	413
35.4. Do despejo quando improcedente o pedido pela renovação do contrato ou revel	414
35.5. Da ação negatória	415
36. Disposições finais e transitórias	415
Alienação Fiduciária em Garantia	421
1. Introdução.....	421
2. Mecanismo do instituto legal em espécie	422
3. Origem histórica e legal.....	423
4. Natureza jurídica, partes e objeto.....	426
5. Facilidades e limites previstos no Dec.-lei nº 911/69 não aplicável à alienação fiduciária de imóveis	427
6. A Lei nº 9.514/97	428
6.1. Objeto e meio de constituição	429
6.2. Conteúdo do contrato de aquisição de domínio e alienação fiduciária em garantia.....	430
6.2.1. Contrato de aquisição de propriedade.....	431
6.2.2. Partes da relação jurídica	431
7. Consequência do cumprimento da obrigação pelo devedor fiduciante e obrigação correspondente do credor fiduciário	432
8. Consequência do descumprimento pelo devedor fiduciante.....	433
8.1. Da solução quanto ao imóvel via público leilão	436
9. Dos direitos da sub-rogação pelo crédito Objeto da alienação.....	438
9.1. Das letras de crédito imobiliário e da cédula de crédito imobiliário	439
10. Da arbitragem	441
11. Do foro para dirimirem-se controvérsias.....	441
12. Dos títulos recebíveis imobiliários e o mercado secundário.....	442
13. Dos conflitos com o código de defesa do consumidor	442
Consórcios para Aquisição de Imóveis	443
1. Do objetivo social da lei e sua função econômica	443
2. Distinção patrimonial e responsabilidade jurídica	445
3. Modo de constituição e adesão dos consorciados.....	446
4. Modo de constituição do grupo	447
5. Das obrigações gerais dos consorciados e do inadimplemento.....	448
6. Da extinção regular do grupo e da administradora	448
Referências Bibliográficas	451