

Luiz Antonio Scavone Junior

DIREITO IMOBILIÁRIO

Teoria e Prática

13^a revista,
edição atualizada
e ampliada



- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.

Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa
Copyright © 2018 by
EDITORA FORENSE LTDA.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3543-0770 – Fax: (21) 3543-0896
faleconosco@grupogen.com.br | www.grupogen.com.br
- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998).
Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).

- Capa: Danilo Oliveira

11/3/2018

- Fechamento desta edição: 01.03.2018
- CIP – Brasil. Catalogação na fonte.
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

S315d

Scavone Junior, Luiz Antonio

Direito Imobiliário – Teoria e prática / Luiz Antonio Scavone Junior. – 13. ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-7969-0

1. Direito imobiliário - Brasil. I. Título.

18-47692

CDU: 347.23(81)

SUMÁRIO

Livro I

PROPRIEDADE, DIREITOS REAIS E REGISTROS

Capítulo 1 – Propriedade e direitos reais	3
1.1. Direitos reais.....	3
1.2. Sistematização no Código Civil e classificação.....	3
1.3. Características dos direitos reais.....	5
1.3.1. Publicidade.....	5
1.3.2. Oponibilidade <i>erga omnes</i>	5
1.3.3. Sequela.....	6
1.3.4. Direito de preferência.....	7
1.3.5. <i>Numerus clausus</i>	7
1.4. Propriedade.....	8
1.4.1. Atributos da propriedade.....	10
1.4.2. Características da propriedade – a função social e a propriedade plena e limitada.....	11
1.4.3. Aquisição da propriedade imobiliária.....	16
1.4.4. Perda da propriedade.....	23
Capítulo 2 – Dívida registral	25
2.1. Introdução.....	25
2.2. Qualificação do título.....	27
2.3. O procedimento de dívida.....	27
2.4. O recurso cabível.....	32
2.5. A atuação do advogado.....	32
2.6. A atuação do Ministério Público.....	33
2.7. A dívida inversa.....	33
2.8. Pedido de providências.....	34
2.9. Modelo de pedido de providências.....	34
2.10. Modelo de requerimento pedindo ao Oficial que suscite a dívida.....	35
2.11. Fluxograma do andamento do procedimento de dívida.....	36

Capítulo 3 – Retificação do registro imobiliário	37
3.1. Principais aspectos	37
3.2. Generalidades	39
3.3. Jurisdição.....	40
3.3.1. Retificação como processo de jurisdição voluntária	40
3.3.2. Retificação como processo de jurisdição contenciosa	40
3.4. Classificação.....	41
3.5. Características procedimentais da retificação.....	43
3.5.1. Retificação extrajudicial.....	43
3.5.2. Retificação judicial.....	46
3.5.3. A impugnação fundamentada que possui o condão de encerrar o processo de retificação.....	48
3.6. O Poder Público como confrontante.....	49
3.7. Recursos	50
3.8. Condenação em custas e honorários advocatícios.....	51
3.9. Retificação do registro e art. 500 do Código Civil.....	52
3.10. Modelo de ação de retificação de área.....	52
3.10.1. Modelo de resposta à impugnação.....	53
3.11. Fluxograma	55
Capítulo 4 – Ação para suprimento de outorga conjugal	57
4.1. Principais aspectos	57
4.2. A falta de suprimento e a nulidade dos atos praticados	57
4.3. Impossível ao registrador dispensar a outorga	60
4.4. O procedimento do suprimento de outorga	61
4.5. Cessão de herança e outorga conjugal	62
4.6. Outorga conjugal nos compromissos de compra e venda.....	62
4.7. Outorga conjugal, o Decreto-lei 58/1937 e a Lei 6.766/1979	63
4.8. Outorga conjugal na cláusula de incomunicabilidade dos bens do casal.....	64
4.9. Outorga conjugal no caso de estrangeiros.....	64
4.10. Modelo de pedido de suprimento de outorga para alienação de bem imóvel....	64
Capítulo 5 – Ações versando sobre falsidade documental	67
5.1. Principais aspectos	67
5.2. Falsidade.....	69
5.3. As ações versando sobre falsidade documental.....	73
5.3.1. Procedimento	74
5.4. O prazo para reclamar a falsidade	74
5.5. Ação rescisória e falsidade.....	75
5.6. A vantagem da arguição de falsidade como questão principal: coisa julgada.....	76
5.7. Foro competente	76
5.8. Legitimidade ativa e passiva.....	77
5.9. Valor da causa nas ações declaratórias (autônomas).....	78
5.10. Recurso cabível na arguição de falsidade	79
5.11. Resumo.....	79

5.12. Modelos de arguição de falsidade	81
5.13. Fluxograma	86
Capítulo 6 – Ação reivindicatória	87
6.1. Resumo	87
6.1.1. Principais aspectos	87
6.2. Conceito	88
6.2.1. Natureza jurídica	88
6.2.2. A expressão “injustamente”	88
6.3. O que o autor deve provar	89
6.4. O proprietário que não tem a posse	89
6.5. O promitente comprador e a ação reivindicatória	90
6.6. Matéria de defesa	90
6.6.1. Exceção de usucapião	90
6.6.2. Outras defesas	91
6.7. Registro das citações	91
6.8. Prescrição da ação reivindicatória	92
6.9. Execução da sentença	92
6.10. Modelo de ação reivindicatória	92
Capítulo 7 – Ação de desapropriação	95
7.1. Principais aspectos	95
7.2. O instituto	95
7.2.1. Lei aplicável	96
7.2.2. Utilidade e necessidade pública ou interesse social	96
7.2.3. Decadência da desapropriação, prescrição da ação de indenização por desapropriação indireta e por apossamento administrativo	99
7.2.4. Desapropriação por acordo	102
7.2.5. Sub-rogação dos gravames no preço	102
7.2.6. Desapropriação indireta	102
7.2.7. Indenização prévia	102
7.2.8. Pagamento da indenização	103
7.2.9. Desvio de finalidade	105
7.2.10. Retrocessão	106
7.2.11. O interesse da União	107
7.3. Quem pode desapropriar	108
7.4. As fases do procedimento	108
7.4.1. Petição inicial	108
7.4.2. Contestação do desapropriado	109
7.5. Modelo de ação de desapropriação	110
7.6. Modelo de ação de indenização por servidão administrativa	111
Capítulo 8 – Regularização Fundiária Urbana – Reurb	117
8.1. Conceito e características gerais	117
8.2. Limitações e alcance da Reurb	118
8.3. Áreas de mananciais, de preservação ambiental ou unidades de conservação da natureza	119

8.4.	Modalidades de Reurb.....	121
8.5.	Procedimento Administrativo e Aprovação Municipal.....	122
8.6.	Legitimação Fundiária e Legitimação da Posse.....	124
8.7.	Registro da regularização fundiária.....	127

Livro II

NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS

Capítulo 1 – Negócios jurídicos imobiliários – incorporação, parcelamento do solo urbano e fundos de investimento imobiliário.....	131
1.1. Parcelamento do solo urbano – definição e classificação.....	131
1.1.1. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.....	133
1.1.2. Definição de loteamento e desmembramento.....	133
1.1.3. Diferença entre loteamento e desmembramento – abertura ou não de vias e logradouros públicos.....	134
1.1.4. Subdivisão de gleba em lotes.....	134
1.1.5. Desdobro.....	137
1.1.6. Loteamento fechado por lote autônomo ou Loteamento de Acesso Controlado por Lote Autônomo.....	140
1.1.7. Fórmulas mirabolantes no ato de parcelar o solo urbano – condomínios, clubes de recreio, associações e incentivo a invasões.....	156
1.1.8. Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada pelo Oficial de Registro de Imóveis.....	159
1.2. Incorporações imobiliárias.....	161
1.2.1. O contrato de incorporação imobiliária.....	162
1.2.2. Modalidades de incorporações.....	162
1.2.3. O ato de incorporar e a instituição do condomínio.....	163
1.2.4. Patrimônio de afetação.....	166
1.2.5. Permuta do terreno por futuras unidades.....	176
1.2.6. Modelo de memorial de incorporação, incluindo a minuta da convenção de condomínio.....	182
1.2.7. Resolução de compromisso de compra e venda de imóvel em construção em razão da ausência do registro da incorporação.....	201
1.3. Fundos de Investimento Imobiliário.....	205
1.3.1. Características gerais.....	205
1.3.2. Fundamento legal e propriedade.....	206
1.3.3. Propriedade do imóvel sujeito ao Fundo de Investimento Imobiliário.....	207
1.3.4. Administração.....	207
1.3.5. Limitações administrativas.....	209
1.3.6. Responsabilidade da Instituição Administradora do Fundo.....	209
1.3.7. Tributação.....	210
1.3.8. Conclusões.....	212
Capítulo 2 – Relação de consumo e proteção ao consumidor.....	213
2.1. Relação de consumo.....	213
2.1.1. Consumidor.....	214

2.1.2.	O consumidor empresário	216
2.1.3.	Vulnerabilidade	220
2.1.4.	Terceiros protegidos pelas normas do CDC	221
2.1.5.	Direitos básicos do consumidor imobiliário	224
2.2.	Fornecedor	224
2.2.1.	Habitualidade.....	225
2.2.2.	Fornecedor e teoria da empresa	226
2.3.	Aplicação retroativa do CDC.....	227
2.4.	Princípio da especialidade	229
2.5.	Responsabilidade por dano moral.....	229
2.6.	Problemas na compra e venda de imóveis frente ao Código de Defesa do Consumidor	231
2.6.1.	Problemas para o adquirente.....	231
2.6.2.	Problemas para o alienante.....	232
2.7.	Vícios nos contratos.....	232
Capítulo 3 – Promessa de compra e venda e ações propostas pelo vendedor, em virtude do inadimplemento do adquirente.....		237
3.1.	Principais aspectos de direito material.....	237
3.1.1.	Ações em razão do inadimplemento do promitente comprador – o adimplemento substancial – “substancial <i>performance</i> ”	237
3.1.2.	Promessa de compra e venda.....	242
3.1.3.	O Decreto-lei 58, de 10.12.1937	244
3.1.4.	A questão do registro do contrato	253
3.1.5.	A outorga conjugal.....	254
3.1.6.	A necessidade da ação de resolução, se não for purgada a mora	255
3.2.	A notificação do promitente comprador inadimplente e o prazo para a purgação da mora (pagamento).....	259
3.3.	Principais aspectos práticos e de direito processual.....	268
3.3.1.	Competência	268
3.3.2.	Legitimidade ativa e passiva.....	270
3.3.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências.....	271
3.3.4.	Valor da causa	272
3.3.5.	Petição inicial	272
3.3.6.	Questão da devolução dos valores pagos pelo adquirente inadimplente e os prejuízos do promitente vendedor.....	272
3.3.7.	Projeto de Lei do Senado 774, de 2015 – dispõe sobre a devolução das prestações pagas no caso de inadimplemento	280
3.4.	Regularidade do loteamento ou da incorporação	282
3.5.	Ação de resolução por inadimplemento: lotes (vendedor que não é o loteador)/ imóveis prontos.....	282
3.6.	Ações de resolução nos casos de incorporação de imóveis	284
3.6.1.	Construção por empreitada ou por administração.....	284
3.6.2.	Construção por conta e risco do incorporador.....	287
3.6.3.	Resumo	288

3.7.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes vendidos pelo loteador, operada judicialmente.....	289
3.8.	O inadimplemento do promitente comprador: prescrição da pretensão da cobrança, da resolução do contrato e prescrição aquisitiva (usucapião) requerida pelo promitente comprador inadimplente.....	289
3.9.	Modelos.....	293
3.9.1.	Notificação extrajudicial	293
3.9.2.	Notificação judicial.....	294
3.9.3.	Petição inicial da ação de resolução por inadimplemento.....	295
3.9.4.	Contestação do pedido de resolução por inadimplemento.....	300
3.9.5.	Agravo de decisão que nega antecipação de tutela para reintegração de posse em ação de resolução de compromisso de compra e venda.....	308
3.9.6.	Ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel pronto.....	311
3.9.7.	Agravo contra decisão que ordenou a citação do cônjuge em ação de caráter pessoal	318
3.9.8.	Apelação contra decisão que indefere a petição inicial por suposta irregularidade de loteamento.....	322
3.9.9.	Execução por quantia certa.....	326
3.10.	Fluxograma (para o procedimento comum).....	328
Capítulo 4 – Ação de resolução proposta pelo comprador para reaver o que pagou ...		329
4.1.	Principais aspectos	329
4.2.	Generalidades	330
4.3.	Rediscussão de distrato em razão da abusividade do perdimento imposto pela resilição bilateral	336
4.4.	Prescrição	336
4.5.	Juros e correção monetária sobre os valores a restituir ao adquirente.....	337
4.6.	Modelo de ação de resolução pelo adquirente inadimplente.....	340
4.7.	Modelo de contestação à ação de resolução do contrato promovida pelo inadimplente	344
Capítulo 5 – Ação de adjudicação compulsória e a ação do promitente vendedor para compelir o promitente comprador a receber a escritura		355
5.1.	Principais aspectos	355
5.2.	Conceito e utilidade – a questão da propriedade irregular e a inadequação da ação de adjudicação compulsória	356
5.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências aplicadas à adjudicação compulsória. Prescrição da ação.....	357
5.4.	Condições específicas da ação de adjudicação compulsória.....	360
5.4.1.	Registro do compromisso.....	360
5.4.2.	Condições específicas.....	363
5.5.	Legitimidade	364
5.6.	A hipoteca constituída pelo promitente vendedor e o direito à adjudicação compulsória	368
5.7.	Procedimento.....	369

5.8.	O promitente vendedor pode propor ação para obrigar o promitente comprador a receber a escritura?	369
5.9.	Modelo de ação de adjudicação compulsória	372
5.10.	Modelo de ação de obrigação de fazer para compelir o promitente comprador a receber a escritura.....	376
5.11.	Modelo de notificação para que o promitente comprador receba a escritura.....	380
5.12.	Fluxograma	381
Capítulo 6 – Corretagem – cobrança de comissões		383
6.1.	Principais aspectos	383
6.2.	Principais aspectos de direito material.....	384
6.2.1.	Primeira etapa: a aproximação das partes.....	388
6.2.2.	Segunda etapa: fechamento do negócio (formação do vínculo jurídico).....	389
6.2.3.	Terceira etapa: a execução do contrato de venda e compra	390
6.3.	Em que fase surge o direito à comissão?.....	390
6.4.	A desistência imotivada.....	394
6.5.	A dispensa e a participação de mais de um corretor	396
6.6.	Quem paga a comissão, comprador ou vendedor? A questão da comissão paga pelo comprador nos lançamentos imobiliários além do SATI (Serviço de Assessoria Técnica e Imobiliária).....	400
6.7.	O “corretor” não inscrito no CRECI.....	410
6.8.	Modelo de ação de cobrança de comissão pelo procedimento comum.....	412
6.9.	Ação monitória para cobrança de comissão de corretagem	414
6.9.1.	Modelo de ação monitória.....	416
Capítulo 7 – Ação de resolução contratual e ação de obrigação de fazer (entregar o imóvel) em virtude de atraso na entrega das chaves/obras ou recusa/impossibilidade de outorga de escritura		417
7.1.	Principais aspectos	417
7.2.	Excludentes de responsabilidade contratual das construtoras/incorporadoras pelo atraso na entrega das chaves: o fortuito interno (caso fortuito) e o fortuito externo (motivo de força maior) no sistema	418
7.2.1.	Distinção entre caso fortuito e motivo de força maior.....	418
7.2.2.	Consequência da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior	419
7.2.3.	Excludente decorrente da ausência de nexo causal ou decorrente da ausência de culpa?.....	420
7.2.4.	Doutrina da irrelevância da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior nas relações de consumo.....	423
7.3.	O atraso na entrega das chaves e a cláusula de carência	425
7.4.	O atraso na entrega da documentação como fundamento do atraso na entrega das chaves.....	429
7.5.	As soluções jurídicas possíveis para o atraso na entrega das chaves/obras e suas consequências	430
7.5.1.	As consequências para as construtoras	432

7.6.	O Projeto de Lei na Câmara 16/2015 – PL 178/2011 na origem.....	438
7.7.	Modelo de ação cominatória para entrega do imóvel cumulada com perdas e danos.....	439
7.8.	Modelo de ação de resolução por inadimplemento da promitente vendedora – impossibilidade de outorga da escritura.....	443
7.8.1.	Modelo de réplica.....	446
Capítulo 8 – Ação de execução para entrega de coisa certa.....		449
8.1.	Principais aspectos	449
8.2.	Generalidades	449
8.2.1.	Execução para entrega de coisa certa ou imissão de posse?.....	449
8.2.2.	Procedimento.....	453
8.3.	Modelo de petição inicial – execução para entrega de coisa certa	455
8.3.1.	Modelo de petição esclarecendo o cabimento da execução para entrega de coisa certa	457
8.3.2.	Modelo de impugnação ao pedido do executado de reunião da ação de execução com ação de conhecimento (anulatória).....	459
8.4.	Fluxograma	462
Capítulo 9 – Ação de imissão de posse.....		463
9.1.	Principais aspectos	463
9.2.	Generalidades.....	464
9.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências.....	464
9.4.	Pressupostos da ação de imissão de posse	465
9.5.	Alguns fundamentos (exemplificativos) da ação de imissão de posse.....	466
9.6.	Antecipação de tutela.....	469
9.7.	Sentença.....	469
9.8.	Embargos por retenção de benfeitorias.....	470
9.9.	Constituto possessório.....	471
9.10.	Modelo de ação de imissão de posse	471
Capítulo 10 – Vícios no imóvel (qualidade e quantidade).....		475
10.1.	Principais aspectos	475
10.2.	Incorporação e construção – definição.....	476
10.3.	Responsabilidade do construtor/incorporador no Código Civil – não há relação de consumo.....	478
10.3.1.	Espécies de problemas com a construção – vícios aparentes e ocultos (redibitórios); problemas com as medidas; e problemas com a solidez e a segurança da obra.....	479
10.3.2.	O art. 618 do Código Civil pode ser afastado pelo contrato?.....	483
10.3.3.	O prazo do art. 618 do Código Civil é de prescrição ou de garantia?.....	483
10.4.	Responsabilidade do construtor/incorporador no Código de Defesa do Consumidor.....	491
10.4.1.	Responsabilidade objetiva – o risco.....	493
10.4.2.	Vício por insegurança e vício por inadequação	493

10.4.3.	Direito de regresso	505
10.4.4.	Excludentes de responsabilidade nos vícios por insegurança.....	506
10.4.5.	O problema das normas técnicas sobre a segurança e o barulho gerado pela propagação de ruídos nas edificações	507
10.5.	Legitimidade.....	508
10.6.	Modelo de ação redibitória – restituição das quantias pagas.....	510
10.7.	Modelo de pedido na ação de preceito cominatório – obrigação de fazer....	517
10.8.	Modelo de ação de indenização em face de construtora	517
Capítulo 11	- Execução hipotecária por agente financeiro.....	527
11.1.	Principais aspectos	527
11.2.	Aspectos gerais do Sistema Financeiro da Habitação	528
11.3.	As peculiaridades da execução hipotecária da Lei 5.741/1971.....	531
11.4.	Petição inicial.....	531
11.4.1.	Apresentação do título da dívida.....	532
11.4.2.	Especificação do valor do débito e dos encargos (Lei 5.741/1971, art. 2º, II e III).....	532
11.4.3.	Constituição em mora do devedor e apresentação dos avisos regulamentares.....	533
11.5.	Aspectos processuais.....	533
11.5.1.	Valor da causa	533
11.5.2.	Citação.....	534
11.5.3.	Penhora.....	534
11.5.4.	A desocupação do imóvel.....	534
11.5.5.	Embargos à execução.....	535
11.5.6.	Saldo devedor.....	538
11.5.7.	Avaliação do imóvel penhorado	538
11.5.8.	Praça.....	539
11.5.9.	Remição.....	539
11.6.	Modelo de execução hipotecária	539
Capítulo 12	- Alienação fiduciária de bem imóvel – sistema financeiro imobiliário....	541
12.1.	Conceito	541
12.2.	Partes.....	542
12.3.	Constituição e natureza jurídica.....	543
12.4.	Objeto	544
12.5.	Forma.....	545
12.6.	Posse e propriedade	547
12.6.1.	Posse.....	547
12.6.2.	Propriedade.....	547
12.6.3.	Possibilidade de penhora dos direitos do fiduciante devedor por dívida diversa – exceção das despesas condominiais.....	548
12.7.	Imposto de transmissão.....	550
12.8.	O artigo 53 da Lei 8.078/1990.....	550
12.9.	Juros e correções.....	554

12.10. Procedimento no caso de inadimplemento	557
12.10.1. O direito de preferência até a data do segundo leilão e necessidade de comunicação do devedor acerca dos leilões; a aplicação da teoria da substancial <i>performance</i>	565
12.11. Modelo de ação de reintegração de posse após a consolidação da propriedade	569
Capítulo 13 – Alienação fiduciária – sustação de leilão/execução extrajudicial – pedido de nulidade da consolidação	575
13.1. Principais aspectos	575
13.2. Generalidades	576
13.3. Ação de consignação em pagamento cumulada com pedido declaratório de nulidade da consolidação da propriedade fiduciária	578
Capítulo 14 – Contratos imobiliários – nulidades, interpretação, juros, correção monetária, consequências da inexecução e revisão contratual	583
14.1. Principais aspectos da ação de revisão	583
14.2. Generalidades	584
14.2.1. A boa-fé e os requisitos de validade dos negócios jurídicos	584
14.2.2. Nulidades absolutas dos negócios jurídicos e a simulação	587
14.2.3. Os defeitos dos negócios jurídicos	592
14.2.4. Regras de interpretação dos contratos	595
14.2.5. Cláusula <i>rebus sic stantibus</i> e imprevisão	597
14.2.6. Procedimento da ação de revisão	599
14.2.7. Pagamento indevido	603
14.3. Fato: juros como mecanismo de controle econômico; contrários ao objetivo do direito e historicamente combatidos	605
14.4. Juros – conceito	611
14.5. Classificação	614
14.6. Juros legais moratórios	614
14.6.1. Primeira opção: taxa Selic	616
14.6.2. Segunda opção: 1% a.m. – art. 161, § 1º, do CTN	620
14.7. Juros convencionais moratórios	622
14.8. Início da contagem dos juros moratórios; responsabilidade do banco oficial depositário no caso de penhora	623
14.9. Juros legais compensatórios	629
14.10. Juros convencionais compensatórios	631
14.10.1. Juros convencionais compensatórios nos financiamentos	631
14.10.2. Juros convencionais compensatórios no contrato de mútuo	634
14.11. Resumo dos limites legais impostos às taxas de juros	635
14.12. Juros simples e juros compostos	635
14.13. Sistemas de amortização – tabela <i>price</i> e SAC	636
14.14. Os juros e as instituições financeiras	653
14.15. A capitalização de juros e as instituições financeiras	657
14.15.1. A capitalização de juros no Sistema Financeiro da Habitação em razão da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009	659

14.16. Outras consequências do descumprimento das obrigações	666
14.16.1. Prejuízos e cláusula penal	666
14.16.2. Cláusula penal	676
14.16.3. Arras (sinal)	692
14.16.4. Honorários de advogado	696
14.16.5. Correção monetária pelo atraso e em razão do regular cumprimento das obrigações contratuais em prestações periódicas	703
14.17. Modelo de ação em face do banco	715
14.17.1. Modelo de réplica	734
14.18. Modelo de ação em face da construtora/incorporadora	744
14.18.1. Modelo de réplica	758
14.19. Ação de repetição de indébito	771

Livro III

CUIDADOS NA COMPRA DE IMÓVEIS – FRAUDE CONTRA CREDORES E FRAUDE À EXECUÇÃO

Capítulo 1 – Cuidados na aquisição de imóveis	775
1.1. Introdução	775
1.2. Certidões do imóvel	776
1.2.1. Certidão de propriedade	776
1.2.2. Certidão negativa de tributos municipais	781
1.2.3. Certidão negativa de débitos condominiais; as contas de consumo de água e energia do imóvel	782
1.2.4. Certidão negativa de imóveis enfiteúticos	784
1.2.5. O risco da desapropriação	785
1.3. Certidões referentes à pessoa do vendedor	785
1.3.1. A proteção ao terceiro de boa-fé	787
1.3.2. A boa-fé e o registro de constrições e gravames na matrícula; a Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015 – concentração dos Atos na matrícula (MP 656, de 7 de outubro de 2014), e a impossibilidade de dispensar certidões – Súmula 375 do STJ	790
1.3.3. A pessoa jurídica pode vender bens do estoque	798
1.3.4. A decadência do direito de desconstituir a venda em fraude contra credores	798
1.4. Conclusões e outras cautelas	799
1.4.1. Se o vendedor é pessoa jurídica	801
1.4.2. Desconsideração da personalidade jurídica – se o vendedor é sócio de uma pessoa jurídica	801
1.4.3. O vendedor empresário	805
1.4.4. Quem não registra não é dono e quem registra pode não o ser	806
1.4.5. A aquisição de imóveis em construção ou de incorporadoras	811
1.4.6. Cuidados com venda através de procurações	814
1.4.7. O registro da aquisição	815

1.5.	Comprando imóvel em hasta pública.....	817
1.5.1.	Hasta pública e sua natureza de aquisição originária	817
1.5.2.	O débito hipotecário ante a alienação por hasta pública	819
1.5.3.	O débito fiscal ante a alienação por hasta pública	824
1.5.4.	Anulação da arrematação	826
1.5.5.	Penhoras anteriores	827
1.5.6.	Posse do imóvel adquirido.....	829
1.5.7.	Evicção.....	829
1.6.	Único imóvel do vendedor – bem de família e impossibilidade de venda...	830
1.7.	Modelo de carta requerendo certidões para o vendedor.....	832
Capítulo 2	– Fraude contra credores e ação pauliana (ou ação revocatória).....	833
2.1.	Principais aspectos	833
2.2.	Fundamento	833
2.3.	Elementos da fraude contra credores	834
2.4.	O <i>consilium fraudis</i> – a notoriedade e a presunção da insolvência	835
2.5.	As hipóteses de fraude e a boa-fé.....	836
2.6.	As provas a produzir	838
2.7.	Objeto da ação pauliana.....	838
2.8.	Excludentes da fraude.....	839
2.8.1.	O art. 164 do Código Civil	839
2.8.2.	Aquisição de insolvente mediante depósito judicial	840
2.8.3.	Permuta	840
2.9.	Decadência.....	840
2.10.	Fraude contra credores e fraude à execução – diferenças.....	841
2.11.	Foro competente	845
2.12.	Legitimidade	845
2.13.	Pedido	846
2.14.	Valor da causa.....	846
2.15.	Modelo de ação pauliana	847
Capítulo 3	– Embargos de terceiro.....	849
3.1.	Principais aspectos	849
3.2.	O instituto.....	850
3.3.	Faculdade do terceiro, que pode utilizar as vias ordinárias.....	855
3.4.	Fraude contra credores, fraude à execução e embargos de terceiro.....	856
3.5.	Valor da causa.....	856
3.6.	Foro competente	856
3.7.	Petição inicial	857
3.8.	Procedimento.....	857
3.9.	Prazo para contestação	858
3.10.	Recursos	858
3.11.	Legitimidade ativa e passiva.....	860
3.12.	Questão do compromisso de compra e venda sem registro e os embargos de terceiro	863

3.13. Os honorários nos embargos de terceiro.....	870
3.14. Modelo de embargos de terceiro (petição inicial).....	871
3.15. Fluxograma	880

Livro IV CONDOMÍNIO

Capítulo 1 – CONDOMÍNIO.....	883
1.1. Espécies de condomínio.....	883
1.2. Condomínio geral.....	884
1.2.1. Características.....	884
1.2.2. Administração do condomínio	889
1.3. Condomínio edilício	890
1.3.1. Definição	890
1.3.2. Instituição.....	891
1.3.3. A unidade autônoma e as áreas comuns	894
1.3.4. O síndico e seus deveres.....	895
1.3.5. Destituição do síndico	905
1.3.6. Conselho consultivo	906
1.3.7. Os deveres dos condôminos e as contribuições, inclusive da construtora/ incorporadora pagar enquanto não transmite a posse; multas e penalidades pelo descumprimento; relação de inadimplentes e sua divulgação; desconto por pontualidade; impossibilidade de impedir o inadimplente de usar as áreas comuns; despesas judiciais e para defesa em razão de litígio promovido por condômino contra o condomínio; dever de pagar daquele que conta com saída individual para via pública; as comodidades que podem ser contratadas diretamente; dever de pagar por unidade não ocupada; obras; manutenção da cor e forma da fachada; respeito aos vizinhos e destinação da unidade e das partes comuns; o uso reiterado de forma diversa – <i>supressio</i>	907
1.3.8. Assembleia Geral – necessidade de inclusão da matéria na ordem do dia; irregularidades da assembleia e sua anulação; votos e sua composição; direitos das minorias; direito ao voto e impossibilidade de participação do inadimplente; quórum para as deliberações, inclusive para obras e propositura de medidas judiciais pelo condomínio; procurações em assembleias	947
1.3.9. As vagas de garagem.....	964
1.3.10. Locação de área comum nos condomínios em edifícios e <i>quorum</i> necessário para a deliberação.....	968
1.3.11. O dano, furto ou roubo de bens dos condôminos	973
1.3.12. Condomínio e Código de Defesa do Consumidor	977
1.3.13. O seguro da edificação	979
1.3.14. A solução arbitral dos conflitos no condomínio.....	981
Capítulo 2 – Cobrança de despesas condominiais	985
2.1. Principais aspectos	985

2.1.1.	Procedimento.....	986
2.1.2.	Documentos que deverão instruir a inicial.....	989
2.2.	Aspectos processuais.....	991
2.3.	Competência.....	992
2.4.	Legitimidade ativa.....	992
2.5.	Legitimidade passiva – obrigação <i>propter rem</i>	992
2.5.1.	O imóvel foi prometido à venda e o contrato não foi levado a registro (contrato “de gaveta”) ou está gravado com direito real sobre coisa alheia (hipoteca, alienação fiduciária, usufruto etc.). Quem responde pelas despesas? E a penhora, é da própria unidade ou dos direitos?.....	995
2.5.2.	Separação e partilha ainda não registrada – legitimidade para responder pelas despesas de condomínio.....	1005
2.5.3.	O proprietário do imóvel faleceu. Quem responde pelas despesas condominiais?.....	1005
2.5.4.	Mais de um titular e solidariedade no pagamento de despesas de condomínio.....	1005
2.5.5.	Imóvel novo; quem responde pelas despesas: a construtora ou o adquirente?.....	1008
2.5.6.	A ausência de reparos ou de cumprimento de deveres por parte do condomínio autoriza a suspensão do pagamento das quotas condominiais?.....	1009
2.5.7.	Responsabilidade e legitimidade do adquirente e do arrematante pelos condomínios não pagos pelo alienante e pelo executado.....	1010
2.5.8.	Responsabilidade e legitimidade do condômino pelas cotas em aberto, inclusive pelas multas e penalidades da unidade locada.....	1014
2.6.	O rateio das despesas ordinárias como encargo de locação.....	1017
2.7.	Cobrança das prestações vincendas.....	1017
2.8.	Penhora da unidade devedora, mesmo sendo “bem de família”, ou gravada com a cláusula de impenhorabilidade.....	1019
2.9.	A multa por transgressão da convenção não pode ser cobrada juntamente com as demais despesas.....	1020
2.10.	A possibilidade de o condomínio adjudicar ou arrematar o imóvel em hasta pública.....	1021
2.11.	Unidade hipotecada e preferência para recebimento dos créditos decorrentes de venda judicial.....	1021
2.12.	Prescrição.....	1025
2.13.	Protesto de cotas condominiais.....	1029
2.14.	Modelo de ação de cobrança de débitos condominiais – procedimento comum.....	1031
2.15.	Modelo de contestação de ação de cobrança de débitos condominiais.....	1033
2.16.	Execução por quantia certa.....	1041
Capítulo 3	- Ação divisória.....	1045
3.1.	Principais aspectos.....	1045
3.2.	Finalidade.....	1046

3.2.1.	A divisão nem sempre é possível.....	1046
3.3.	Procedimento da divisão – duas fases distintas.....	1046
3.3.1.	Nomeação de agrimensor e arbitradores.....	1047
3.4.	Cumulação de divisão e demarcação.....	1047
3.5.	Apresentação dos títulos – pedido de quinhões.....	1047
3.6.	Operações da divisão.....	1047
3.7.	Divisão amigável.....	1048
3.8.	Modelo de ação de divisão de terras particulares.....	1048
Capítulo 4 – Ação de extinção de condomínio.....		1051
4.1.	Aspectos processuais.....	1051
4.2.	Principais aspectos de direito material.....	1052
4.2.1.	O condomínio comum ou tradicional e a natureza da sua extinção.....	1052
4.3.	Principais aspectos de direito processual.....	1054
4.3.1.	Sobre a jurisdição voluntária.....	1054
4.4.	Procedimento.....	1055
4.5.	Intervenção do Ministério Público.....	1055
4.6.	Modelo de ação de extinção de condomínio.....	1057

Livro V

VIZINHANÇA

Capítulo 1 – Direito de vizinhança – ação de dano infecto e ação de nunciação de obra nova.....		1061
1.1.	Aspectos gerais: a propriedade, sua função social e o direito de vizinhança.....	1061
1.2.	Mau uso ou uso anormal da propriedade.....	1065
1.2.1.	Os critérios para verificação do uso anormal da propriedade e o abuso de direito.....	1067
1.2.2.	Casuística.....	1068
1.2.3.	Atuação do Ministério Público.....	1070
1.3.	Árvores limítrofes.....	1070
1.4.	Passagem forçada.....	1071
1.5.	Passagem de cabos, tubulações e aquedutos.....	1073
1.6.	Águas.....	1074
1.7.	Direito de tapagem.....	1075
1.7.1.	Parede-meia.....	1076
1.8.	Direito de construir.....	1077
1.8.1.	Direito de travejar.....	1080
1.9.	Ação de dano infecto.....	1080
1.9.1.	Principais aspectos.....	1080
1.9.2.	Legitimidade ativa.....	1081
1.9.3.	Legitimidade passiva.....	1081
1.9.4.	Valor da causa.....	1082
1.9.5.	Natureza da ação de dano infecto.....	1082

1.9.6.	Antecipação de tutela – tutela específica das ações de obrigação de fazer e de não fazer – Código de Processo Civil, arts. 294, parágrafo único, 297, 300, 301, 500, 519, 536 e 537.....	1083
1.9.7.	Prescrição.....	1085
1.9.8.	Procedimento.....	1085
1.9.9.	Caução de dano infecto.....	1085
1.9.10.	A caução de dano infecto ante o mandamento do art. 1.313 do Código Civil.....	1086
1.9.11.	O dano moral na ação de dano infecto.....	1087
1.9.12.	Modelo de ação de dano infecto.....	1089
1.10.	Ação de nunciação de obra nova.....	1091
1.10.1.	Principais aspectos.....	1092
1.10.2.	Principais aspectos de direito material.....	1094
1.10.3.	Tutela de urgência e pedido.....	1097
1.10.4.	Modelo de petição inicial da ação de nunciação de obra nova.....	1100
Capítulo 2 – Ação demarcatória.....		1103
2.1.	Principais aspectos.....	1103
2.2.	Conceito de demarcação.....	1104
2.2.1.	Ação de demarcação de terras particulares.....	1104
2.3.	Objeto da ação demarcatória.....	1104
2.4.	Requisitos do direito de demarcar.....	1105
2.5.	Caráter dúplice.....	1105
2.6.	Duas fases do procedimento.....	1105
2.7.	Primeira fase.....	1105
2.8.	Segunda fase.....	1106
2.9.	Perícia.....	1106
2.9.1.	Plantas, memoriais e cadernetas de campo.....	1106
2.9.2.	Conferência, eventuais divergências.....	1107
2.10.	Demarcação amigável.....	1107
2.11.	Demarcação de terras públicas.....	1107
2.12.	Modelo de ação de demarcação.....	1107

Livro VI

POSSE E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Capítulo 1 – Posse e ações possessórias.....		1111
1.1.	Principais aspectos das ações possessórias.....	1111
1.2.	Posse.....	1112
1.2.1.	Teorias sobre a posse.....	1112
1.2.2.	Espécies de posse.....	1113
1.2.3.	Ações possessórias.....	1116
1.3.	Fungibilidade.....	1118
1.4.	Cumulação de demandas.....	1118
1.5.	Natureza dúplice.....	1119

1.6.	Exceção do domínio	1119
1.7.	Prática das ações de reintegração e manutenção de posse.....	1120
1.7.1.	Foro competente	1120
1.7.2.	Legitimidade	1121
1.7.3.	Valor da causa	1122
1.7.4.	Denúnciação da lide.....	1124
1.7.5.	Procedimento.....	1125
1.7.6.	Petição inicial	1126
1.7.7.	Concessão liminar da proteção possessória.....	1126
1.7.8.	Recurso da decisão que concede ou não a liminar	1129
1.7.9.	Justificação prévia	1129
1.7.10.	Prazo para contestação	1130
1.7.11.	Possibilidade de antecipação de tutela.....	1131
1.7.12.	Litígio coletivo pela posse.....	1132
1.7.13.	Modelo de notificação	1134
1.7.14.	Modelo de ação de reintegração de posse (petição inicial)	1134
1.7.15.	Modelo de ação de manutenção de posse (petição inicial)	1137
1.8.	Prática do interdito proibitório.....	1139
1.8.1.	Procedimento.....	1139
1.8.2.	Modelo de interdito proibitório (petição inicial)	1139
1.9.	Fluxograma	1141
Capítulo 2 – Usucapião	1143
2.1.	Principais aspectos	1143
2.2.	Usucapião (direito material).....	1145
2.2.1.	Conceito	1145
2.2.2.	Usucapião extraordinária.....	1148
2.2.3.	Usucapião ordinária	1154
2.2.4.	Usucapião constitucional ou especial urbana.....	1157
2.2.5.	Usucapião constitucional ou especial rural	1159
2.2.6.	Usucapião coletiva	1159
2.2.7.	Usucapião por abandono do lar	1161
2.3.	Justo título.....	1162
2.3.1.	Requisitos	1162
2.3.2.	Conceito de justo título na doutrina nacional moderna	1164
2.3.3.	Justo título e desnecessidade de registro.....	1167
2.3.4.	Justo título decorrente de atividade jurídica relacionada ao fundamento do direito.....	1169
2.3.5.	Justo título e promessa de compra e venda	1170
2.3.6.	Justo título, nulidade absoluta e nulidade relativa	1176
2.3.7.	Justo título, transação, sentenças e escrituras que operam a divisão de coisa comum	1178
2.3.8.	Vícios de forma e justo título.....	1179
2.3.9.	Conclusão.....	1180
2.4.	Usucapião e condomínio.....	1183

2.5.	Procedimento.....	1185
2.5.1.	Citações, intimações e distribuição dos ônus processuais.....	1185
2.5.2.	Prazo para resposta.....	1187
2.5.3.	Impossibilidade de oposição e embargos de terceiro na ação de usucapião.....	1188
2.5.4.	Sentença.....	1188
2.6.	Usucapião extrajudicial.....	1189
2.6.1.	A ata notarial no requerimento de usucapião extrajudicial.....	1193
2.6.2.	Modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial.....	1197
2.7.	Modelo de ação de usucapião.....	1199
2.8.	Fluxograma.....	1202

Livro VII

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Capítulo 1 – Locação de imóveis urbanos – definição e aspectos gerais das ações

locatícias	1205	
1.1.	Locação de imóveis urbanos – definição.....	1205
1.2.	A reforma da Lei do Inquilinato pela Lei 12.112/2009.....	1210
1.2.1.	Vigência da Lei 12.112/2009 no tempo.....	1226
1.3.	Prazo e multa pela devolução antecipada do imóvel pelo locatário.....	1228
1.4.	Divórcio ou morte do locatário e do locador: sub-rogação.....	1232
1.4.1.	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial... ..	1234
1.4.2.	Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal.....	1234
1.4.3.	A sub-rogação não implica em exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador.....	1235
1.4.4.	Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11....	1236
1.4.5.	Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo.....	1237
1.5.	Sublocações.....	1239
1.6.	Aluguel.....	1242
1.7.	Benfeitorias e acessões.....	1248
1.7.1.	Acessões e benfeitorias realizadas pelo locatário – impossibilidade de avaliar o aluguel com fundamento nesses acréscimos na ação revisional e possibilidade na ação renovatória.....	1251
1.8.	Deveres do locador e do locatário e suas consequências.....	1252
1.8.1.	Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio – obrigações do locador e do locatário.....	1254
1.8.2.	Requisito da Lei do Inquilinato para que o locatário fique obrigado ao pagamento das despesas ordinárias.....	1267
1.8.3.	Edifício de um só dono, ausência de assembleias e despesas ordinárias.....	1268
1.8.4.	Dever de o locador entregar o imóvel em condições de uso e do locatário restituí-lo nas mesmas condições.....	1269
1.8.5.	Modelo de ação de reparação de danos pela entrega do imóvel locado deteriorado.....	1273

1.9.	Penalidades criminais e civis.....	1277
1.10.	Locação em <i>shopping centers</i>	1278
1.10.1.	Restrições à liberdade das partes no contrato de locação em <i>shopping centers</i> : despesas que não podem ser cobradas	1282
1.10.2.	Risco do negócio e eventual indenização pelo fracasso do empreendimento	1283
1.10.3.	Impossibilidade da defesa fundada em uso próprio na ação renovatória manejada pelo locatário	1284
1.11.	Solidariedade (art. 2º).....	1284
1.12.	Contrato “built-to-suit” e a locação por encomenda – Lei 12.744/2012.....	1287
1.13.	Foro competente (art. 58, II).....	1296
1.13.1.	Alegação de incompetência nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991	1298
1.14.	Valor da causa	1299
1.15.	Férias forenses	1300
1.16.	Citação, notificação e intimação	1300
1.17.	Efeitos do recurso de apelação	1302
1.18.	Procedimento.....	1305
1.19.	Prazos e diferenciação de prazos decorrentes do direito material e do direito processual – a contagem de prazos em dias úteis.....	1306
Capítulo 2	– Garantias da locação.....	1315
2.1.	Espécies de garantia – panorama geral.....	1315
2.2.	Caução	1318
2.2.1.	Introdução.....	1318
2.2.2.	Caução de bens imóveis.....	1320
2.2.3.	Caução de bens móveis.....	1324
2.2.4.	Caução em dinheiro.....	1324
2.2.5.	Caução de títulos de crédito e de créditos.....	1326
2.3.	Fiança.....	1327
2.3.1.	Introdução.....	1327
2.3.2.	Outorga uxória ou marital na fiança.....	1328
2.3.3.	Efeitos da fiança.....	1335
2.3.4.	Fiança prestada por pessoa jurídica contra determinação do ato constitutivo.....	1336
2.3.5.	Morte do fiador.....	1337
2.3.6.	Ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador.....	1342
2.3.7.	Ato de disposição de imóveis do fiador.....	1342
2.3.8.	Exoneração do fiador após o término do prazo contratual.....	1343
2.3.9.	Outros casos em que se possibilita ao locador exigir novo fiador... ..	1356
2.3.10.	Morte do afiançado e alteração do quadro social de pessoa jurídica afiançada – exoneração do fiador.....	1356
2.3.11.	Novação e exoneração do fiador	1360
2.3.12.	Foro competente para execução do fiador.....	1364
2.3.13.	Bem de família e fiança.....	1365

2.3.14. Sub-rogação pelo fiador que paga a dívida e bem de família	1369
2.4. Seguro-fiança	1371
Capítulo 3 – Ação de despejo	1379
3.1. Principais aspectos processuais	1379
3.2. Ação de despejo como única forma de o locador reaver o imóvel – exceções....	1380
3.3. Hipóteses de despejo.....	1382
3.4. Notificação	1384
3.4.1. Casos em que a notificação se faz necessária para a ação de despejo	1387
3.5. Legitimidade ativa e passiva	1393
3.5.1. Menor pode locar? Nesse caso, quem ingressa com a ação de despejo? O despejo em face de pessoa menor	1393
3.5.2. Prova de propriedade nas ações de despejo (arts. 47, § 2º, e 60)	1394
3.6. Liminares.....	1396
3.6.1. Ação de despejo com fundamento na necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las	1399
3.6.2. Ação de despejo pelo término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato	1400
3.6.3. Ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo	1401
3.6.4. Ação de despejo pelo término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada	1403
3.7. Antecipação de tutela.....	1406
3.8. Prazos para desocupação nas ações de despejo	1410
3.8.1. Caução e execução provisória do despejo (art. 64).....	1413
3.8.2. Execução definitiva do despejo (art. 65).....	1418
3.9. Embargos de retenção por benfeitorias.....	1420
3.10. Ciência a sublocatários e fiadores	1423
3.11. Sentença.....	1426
3.12. Ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido (art. 13).....	1426
3.12.1. Modelo de ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido.....	1430
3.12.2. Alteração do quadro social da sociedade locatária.....	1431
3.12.3. Modelo de petição inicial de ação de despejo por cessão da locação em razão da cessão das quotas sociais.....	1434
3.13. Pedido de assistência do sublocatário	1435
3.13.1. Modelo.....	1436

3.14. Ação de despejo por extinção da sublocação com pedido liminar (arts. 14, 15, 16 e 59).....	1436
3.15. Ação de despejo por infração de mútuo acordo (art. 47, I, c/c arts. 9º, I, e 59, § 1º, I).....	1438
3.15.1. Modelo de ação de despejo por infração de mútuo acordo com pedido de desocupação liminar.....	1439
3.16. Ação de despejo por infração legal ou contratual (art. 47, I, c/c art. 9º, II).	1440
3.16.1. Modelo de ação de despejo por desvio de uso do imóvel (art. 23)....	1442
3.17. Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos (art. 47, I, c/c arts. 62, 63, 66 e 9º, III).....	1443
3.17.1. Espécie de mora e prazo para sua ocorrência.....	1445
3.17.2. Vencimento apenas dos encargos autoriza o despejo?.....	1445
3.17.3. Depósito em conta do locador credor.....	1446
3.17.4. Cumulação de pedidos – despejo e cobrança – e de ações de despejo por falta de pagamento e despejo por denúncia vazia.....	1447
3.17.5. Fiador pode figurar no polo passivo da ação cumulada (despejo e cobrança)?.....	1448
3.17.6. Discriminação dos valores.....	1451
3.17.7. Purgação da mora – necessidade de ser realizada mediante depósito, no prazo da contestação sob pena de despejo.....	1452
3.17.8. Limite para purgação da mora – inadmissão da simples purgação da mora se a faculdade já houver sido utilizada nos últimos vinte e quatro meses.....	1456
3.17.9. Alegação de insuficiência do depósito.....	1456
3.17.10. Parcelas vincendas.....	1458
3.17.11. Execução dos aluguéis antes do despejo.....	1459
3.17.12. Cumulação de cláusula penal (multa) compensatória e moratória ..	1459
3.17.13. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento sem cumulação de cobrança de aluguéis	1460
3.17.14. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis somente contra o locatário	1461
3.17.15. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança em face do fiador	1462
3.17.16. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento com pedido de desocupação liminar na hipótese de ausência de garantias	1464
3.18. Ação de despejo para reparos urgentes (art. 47, I, c/c art. 9º, IV).....	1465
3.18.1. Modelo.....	1466
3.19. Ação de despejo por extinção do contrato de trabalho (art. 47, II, c/c art. 59, § 1º, II).....	1467
3.19.1. Modelo.....	1469
3.20. Ação de despejo para uso próprio e de parentes (art. 47, III, c/c §§ 1º e 2º)....	1471
3.20.1. Modelo.....	1473
3.20.2. Ação de despejo para uso próprio no Juizado Especial Cível (art. 47, III, c/c §§ 1º e 2º e art. 3º, III, da Lei 9.099/1995).....	1474
3.20.3. Modelo.....	1475

3.21. Ação de despejo para demolição ou edificação licenciada (art. 47, IV).....	1476
3.21.1. Modelo.....	1477
3.22. Ação de despejo nas locações de hospitais, escolas, asilos e entidades religiosas (art. 53).....	1478
3.22.1. Modelo.....	1481
3.23. Ação de despejo em virtude da permanência de pessoas não autorizadas após a morte do locatário (arts. 11, I, e 59, § 1º, IV).....	1482
3.23.1. Modelo.....	1483
3.24. Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênua conjugal, por prazo superior a dez anos (art. 3º).....	1484
3.24.1. Modelo.....	1485
3.25. Ação de despejo por denúncia vazia (condicionada).....	1486
3.25.1. Ação de despejo nas locações residenciais (art. 46).....	1486
3.25.2. Ação de despejo nas locações não residenciais (arts. 55 a 57).....	1488
3.25.3. Ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º).....	1490
3.25.4. Ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art. 8º).....	1492
3.25.5. Ação de despejo nas locações residenciais por contrato ininterrupto de cinco anos – denúncia vazia (art. 47, V).....	1498
3.25.6. Ação de despejo nas locações para temporada (arts. 48 a 50 e 59, § 1º, III).....	1500
3.25.7. Locações celebradas anteriormente à Lei 8.245/1991.....	1502
3.26. Abandono do imóvel no curso da ação (art. 66).....	1503
3.26.1. Modelo de petição requerendo imissão na posse.....	1504
3.27. Resposta do réu e reconvenção.....	1505
3.27.1. Contestação com modelo referente à prescrição da pretensão da cobrança dos aluguéis e encargos.....	1505
3.28. Reconhecimento da procedência do pedido (art. 61).....	1508
3.28.1. Modelo.....	1510
3.29. Fluxograma.....	1511
Capítulo 4 – Ação renovatória.....	1513
4.1. Principais aspectos.....	1513
4.2. A proteção legal do ponto.....	1515
4.3. Requisitos para se obter a renovação.....	1519
4.4. Defesas do locador.....	1532
4.5. Procedimento.....	1539
4.6. Quem pode ajuizar a ação renovatória (legitimidade ativa).....	1540
4.7. Contra quem é ajuizada a renovatória (legitimidade passiva).....	1546
4.8. Valor da causa.....	1547
4.9. Desocupação no caso de improcedência da ação e alteração do prazo para retomada pela Lei 12.112/2009: possibilidade de execução provisória do despejo por julgamento de improcedência da ação renovatória e caução a ser prestada.....	1547

4.10.	Retomada pelo adquirente.....	1549
4.11.	Modelo de ação renovatória.....	1550
4.12.	Fluxograma.....	1552
Capítulo 5	- Ação de consignação de pagamentos de aluguéis.....	1553
5.1.	Principais aspectos.....	1553
5.2.	Consignação extrajudicial.....	1554
5.3.	Consignação judicial.....	1555
5.3.1.	Citação e intimação para depósito.....	1556
5.3.2.	Depósitos.....	1556
5.3.3.	Resposta do réu.....	1557
5.3.4.	Execução de aluguéis, pendente a desocupação.....	1558
5.3.5.	Levantamento de depósitos no curso da ação.....	1559
5.3.6.	Aplicabilidade do art. 545, § 2º, do Código de Processo Civil.....	1559
5.4.	Modelo de ação de consignação de aluguéis e acessórios.....	1560
5.5.	Modelo de ação de consignação de chaves (arts. 4º e 6º).....	1561
5.6.	Ação de consignação em pagamento havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	1562
5.6.1.	Modelo.....	1563
5.7.	Fluxogramas.....	1565
5.7.1.	Consignação de aluguéis e acessórios.....	1565
5.7.2.	Consignação havendo fundada dúvida sobre quem deva receber....	1566
Capítulo 6	- Ação revisional.....	1567
6.1.	Principais aspectos.....	1567
6.2.	Direito que também é deferido ao locatário.....	1568
6.3.	Requisito específico da ação revisional.....	1569
6.4.	Renúncia ao direito de pedir revisão.....	1570
6.5.	Qualquer acordo interrompe o prazo trienal ou é necessário que esse acordo tenha colocado o aluguel no valor de mercado?.....	1570
6.6.	Rito.....	1571
6.7.	Indicação do valor do aluguel pretendido na inicial.....	1572
6.8.	Aluguel provisório.....	1573
6.8.1.	Criação de um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário pela Lei 12.112/2009.....	1574
6.9.	Pendência de prazo para desocupação e impossibilidade revisional.....	1576
6.10.	Perícia.....	1577
6.11.	Honorários de advogado.....	1578
6.12.	Modelo de ação revisional proposta pelo locador.....	1578
6.13.	Fluxograma.....	1580
Capítulo 7	- Ação de preceito cominatório para possibilitar vistoria do imóvel....	1581
7.1.	Principais aspectos.....	1581
7.2.	Generalidades.....	1581
7.3.	Modelo.....	1582
7.4.	Fluxograma (para procedimento comum).....	1584

Capítulo 8 – Execução por quantia certa – aluguéis e encargos	1585
8.1. Principais aspectos	1585
8.2. Condições da ação executiva.....	1585
8.3. Execução por quantia certa contra devedor solvente.....	1588
8.4. Legitimidade.....	1591
8.5. Competência.....	1592
8.6. Possibilidade de conversão de ação de despejo em execução antes da citação	1593
8.7. Modelo de execução de aluguéis e encargos em face do fiador	1594
8.8. Fluxograma	1596
Capítulo 9 – A indenização e a adjudicação do imóvel por afronta ao direito de preferência.....	1599
9.1. Principais aspectos	1599
9.2. O direito de preferência	1600
9.3. O direito à indenização.....	1602
9.4. Adjudicação	1604
9.5. Modelo de ação de adjudicação.....	1605
9.6. Modelo de notificação para conceder ao locatário o direito de preferência .	1607
Capítulo 10 – Enunciados do centro de estudos do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo e súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo.....	1609
10.1. Enunciados do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo.....	1609
10.2. Súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo	1613

Livro VIII

PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS NÓ DIREITO IMOBILIÁRIO

Capítulo 1 – Produção antecipada de provas.....	1617
1.1. Conceito	1617
1.2. O exame pericial – vistoria	1619
1.3. Classificação das provas antecipadas	1620
1.4. A desnecessidade de propositura de ação principal.....	1621
1.5. Procedimento.....	1621
1.6. Competência.....	1624
1.7. Deferimento liminar da prova	1625
1.8. Valor da causa.....	1625
1.9. Sucumbência.....	1625
1.10. Modelo de produção antecipada de prova	1626
Bibliografia.....	1627
Obras do Autor.....	1635