

Luiz Antonio Scavone Junior

DIREITO IMOBILIÁRIO

Teoria e Prática

17^a
edição revista,
atualizada
e ampliada



- O autor deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.
- Fechamento desta edição: 26.11.2021
- O Autor e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.
- **Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br**
- Direitos exclusivos para a língua portuguesa
Copyright © 2022 by
Editora Forense Ltda.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar
Rio de Janeiro – RJ – 20040-040
www.grupogen.com.br
- Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Forense Ltda.
- Capa: Danilo Oliveira
- **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 – 17. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

Inclui bibliografia
ISBN 978-65-596-4200-7

1. Direito imobiliário – Brasil. I. Título.

21-73727

CDU: 347.23(81)

Camila Donis Hartmann – Bibliotecária – CRB-7/6472

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.....	6
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.....	15
1.4.4. Perda da propriedade.....	21
Capítulo 2 – Dúvida Registral	25
2.1. Introdução.....	25
2.2. Qualificação do título.....	27
2.3. O procedimento de dúvida.....	27
2.4. O recurso cabível.....	32
2.5. A atuação do advogado.....	32
2.6. A atuação do Ministério Público.....	32
2.7. A dúvida inversa.....	33
2.8. Pedido de providências.....	33
2.9. Modelo de pedido de providências.....	34
2.10. Modelo de requerimento pedindo ao Oficial que suscite a dúvida.....	34
2.11. Fluxograma do andamento do procedimento de dúvida.....	35

Capítulo 3 – Retificação do Registro Imobiliário	37
3.1. Principais aspectos.....	37
3.2. Generalidades	38
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.....	42
3.5.1. Retificação extrajudicial	42
3.5.2. Retificação judicial.....	45
3.5.3. A impugnação fundamentada que possui o condão de encerrar o processo de retificação	47
3.6. O Poder Público como confrontante.....	49
3.7. Recursos.....	49
3.8. Condenação em custas e honorários advocatícios.....	50
3.9. Retificação do registro e art. 500 do Código Civil	50
3.10. Modelo de ação de retificação de área.....	51
3.10.1. Modelo de resposta à impugnação	52
3.11. Fluxograma	54
Capítulo 4 – Ação para Suprimento de Outorga Conjugal	55
4.1. Principais aspectos.....	55
4.2. A falta de suprimento e a nulidade dos atos praticados	55
4.3. Impossível ao registrador dispensar a outorga.....	58
4.4. O procedimento do suprimento de outorga.....	58
4.5. Cessão de herança e outorga conjugal.....	59
4.6. Outorga conjugal nos compromissos de compra e venda.....	60
4.7. Outorga conjugal, o Decreto-lei 58/1937 e a Lei 6.766/1979.....	61
4.8. Outorga conjugal na cláusula de incomunicabilidade dos bens do casal.....	61
4.9. Outorga conjugal no caso de estrangeiros.....	62
4.10. Modelo de pedido de suprimento de outorga para alienação de bem imóvel....	62
Capítulo 5 – Ações Versando sobre Falsidade Documental	65
5.1. Principais aspectos.....	65
5.2. Falsidade.....	67
5.3. As ações versando sobre falsidade documental.....	71
5.3.1. Procedimento	72
5.4. O prazo para reclamar a falsidade	72
5.5. Ação rescisória e falsidade.....	73
5.6. A vantagem da arguição de falsidade como questão principal: coisa julgada....	73
5.7. Foro competente	74

5.8.	Legitimidade ativa e passiva	74
5.9.	Valor da causa nas ações declaratórias (autônomas)	75
5.10.	Recurso cabível na arguição de falsidade.....	76
5.11.	Resumo	77
5.12.	Modelos de arguição de falsidade	78
5.13.	Fluxograma	83
Capítulo 6 – Ação Reivindicatória.....		85
6.1.	Resumo	85
6.1.1.	Principais aspectos.....	85
6.2.	Conceito.....	85
6.2.1.	Natureza jurídica.....	86
6.2.2.	A expressão “injustamente”	86
6.3.	O que o autor deve provar	86
6.4.	O proprietário que não tem a posse.....	87
6.5.	O promitente comprador e a ação reivindicatória.....	87
6.6.	Matéria de defesa.....	88
6.6.1.	Exceção de usucapião.....	88
6.6.2.	Outras defesas.....	88
6.7.	Registro das citações	89
6.8.	Prescrição da ação reivindicatória.....	89
6.9.	Execução da sentença	89
6.10.	Modelo de ação reivindicatória.....	90
Capítulo 7 – Ação de Desapropriação		93
7.1.	Principais aspectos.....	93
7.2.	O instituto	93
7.2.1.	Lei aplicável.....	94
7.2.2.	Utilidade e necessidade pública ou interesse social	94
7.2.3.	Decadência da desapropriação, prescrição da ação de indenização por desapropriação indireta e por apossamento administrativo	96
7.2.4.	Desapropriação por acordo.....	99
7.2.5.	Sub-rogação dos gravames no preço.....	100
7.2.6.	Desapropriação indireta.....	100
7.2.7.	Indenização prévia	100
7.2.8.	Pagamento da indenização	101
7.2.9.	Desvio de finalidade	103
7.2.10.	Retrocessão	104
7.2.11.	O interesse da União.....	105
7.3.	Quem pode desapropriar	105
7.4.	As fases do procedimento.....	106
7.4.1.	Petição inicial.....	106

7.4.2.	Contestação do desapropriado	106
7.5.	Modelo de ação de desapropriação	108
7.6.	Modelo de ação de indenização por servidão administrativa.....	109
Capítulo 8 – Regularização Fundiária Urbana – Reurb.....		115
8.1.	Conceito e características gerais	115
8.2.	Limitações e alcance da Reurb.....	116
8.3.	Áreas de mananciais, de preservação ambiental ou unidades de conservação da natureza	117
8.4.	Modalidades de Reurb.....	118
8.5.	Procedimento Administrativo e Aprovação Municipal	119
8.6.	Legitimação Fundiária e Legitimação da Posse	121
8.7.	Registro da regularização fundiária.....	124

Livro II

NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS

Capítulo 1 – Negócios Jurídicos Imobiliários – Incorporação, Parcelamento do Solo Urbano e Fundos de Investimento Imobiliário		127
1.1.	Parcelamento do solo urbano – definição e classificação	127
1.1.1.	Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor	129
1.1.2.	Definição de loteamento e desmembramento	130
1.1.3.	Diferença entre loteamento e desmembramento – abertura ou não de vias e logradouros públicos.....	131
1.1.4.	Subdivisão de gleba em lotes.....	131
1.1.5.	Desdobro.....	133
1.1.6.	As certidões necessárias para registro do loteamento	136
1.1.7.	Loteamento fechado por lote autônomo ou loteamento de acesso controlado por lote autônomo.....	140
1.1.8.	Fórmulas mirabolantes no ato de parcelar o solo urbano – condomínios, clubes de recreio, associações e incentivo a invasões	157
1.2.	Incorporações imobiliárias.....	160
1.2.1.	O contrato de incorporação imobiliária.....	161
1.2.2.	Modalidades de incorporações.....	161
1.2.3.	O ato de incorporar e a instituição do condomínio.....	162
1.2.4.	Patrimônio de afetação	165
1.2.5.	Permuta do terreno por futuras unidades.....	175
1.2.6.	Modelo de memorial de incorporação, incluindo a minuta da convenção de condomínio.....	179
1.2.7.	Resolução de compromisso de compra e venda de imóvel em construção em razão da ausência do registro da incorporação.....	198
1.3.	Fundos de Investimento Imobiliário	202
1.3.1.	Características gerais	202

1.3.2.	Fundamento legal e propriedade.....	203
1.3.3.	Propriedade do imóvel sujeito ao Fundo de Investimento Imobiliário	203
1.3.4.	Administração.....	204
1.3.5.	Limitações administrativas	205
1.3.6.	Responsabilidade da Instituição Administradora do Fundo.....	206
1.3.7.	Tributação.....	206
1.3.8.	Conclusões.....	208
Capítulo 2 – Relação de Consumo e Proteção ao Consumidor.....		209
2.1.	Relação de consumo.....	209
2.1.1.	Consumidor	210
2.1.2.	O consumidor empresário.....	211
2.1.3.	Vulnerabilidade.....	215
2.1.4.	Terceiros protegidos pelas normas do CDC.....	217
2.1.5.	Direitos básicos do consumidor imobiliário – o CDC e a Lei do superendividamento (Lei 14.181/2021).....	219
2.2.	Fornecedor	221
2.2.1.	Habitualidade.....	222
2.2.2.	Fornecedor e teoria da empresa.....	222
2.3.	Princípio da especialidade.....	223
2.4.	Responsabilidade por dano moral.....	224
2.5.	Problemas na compra e venda de imóveis ante o Código de Defesa do Consumidor.....	225
2.5.1.	Problemas para o adquirente.....	225
2.5.2.	Problemas para o alienante.....	226
2.6.	Vícios nos contratos	226
Capítulo 3 – Promessa de Compra e Venda e Ações Propostas Pelo Vendedor, em Virtude do Inadimplemento do Adquirente		229
3.1.	Principais aspectos de direito material da promessa de compra e venda	229
3.1.1.	O Decreto-lei 58, de 10.12.1937.....	231
3.1.2.	Os requisitos formais do contrato de promessa de compra e venda....	240
3.1.3.	A outorga conjugal	246
3.2.	A necessidade da ação de resolução, se não for purgada a mora.....	247
3.3.	A notificação do promitente comprador inadimplente e o prazo para a purgação da mora (pagamento)	251
3.4.	Principais aspectos práticos e de direito processual.....	259
3.4.1.	Competência	259
3.4.2.	Legitimidade ativa e passiva	261
3.4.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências.....	262
3.4.4.	Valor da causa	263
3.4.5.	Petição inicial.....	263

3.5.	Ação de resolução por inadimplemento: lotes (vendedor que não é o loteador)/ imóveis prontos.....	263
3.6.	Ações de resolução nos casos de incorporação de imóveis	265
3.6.1.	Construção por empreitada ou por administração	265
3.6.2.	Construção por conta e risco do incorporador	268
3.6.3.	Resumo	269
3.7.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes vendidos pelo loteador.....	269
3.7.1.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada judicialmente	269
3.7.2.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada extrajudicialmente	270
3.7.3.	Regularidade do loteamento como condição específica da ação de resolução	271
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	272
3.9.	O adimplemento substancial – “substancial <i>performance</i> ”	276
3.10.	Modelos	280
3.10.1.	Notificação extrajudicial	280
3.10.2.	Notificação judicial	280
3.10.3.	Petição inicial da ação de resolução por inadimplemento	282
3.10.4.	Contestação do pedido de resolução por inadimplemento	286
3.10.5.	Agravo de decisão que nega antecipação de tutela para reintegração de posse em ação de resolução de compromisso de compra e venda	294
3.10.6.	Ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel pronto	297
3.10.7.	Agravo contra decisão que ordenou a citação do cônjuge em ação de caráter pessoal.....	303
3.10.8.	Apelação contra decisão que indefere a petição inicial por suposta irregularidade de loteamento.....	306
3.10.9.	Execução por quantia certa.....	310
3.11.	Fluxograma (para o procedimento comum)	312

Capítulo 4 – Distratos e Resoluções de Compromissos de Compra e Venda: Valores a Restituir aos Promitentes Compradores. O Suposto Direito de “Desistir”

4.1.	Questão da devolução dos valores pagos pelo adquirente inadimplente e os prejuízos do promitente vendedor: a regra geral	313
4.2.	A resolução dos contratos de compromisso de compra e venda firmados com incorporadoras e com loteadoras	316
4.2.1.	As alterações decorrentes da Lei 13.786/2018 que incluiu o art. 67-A na Lei 4.591/1964 e o art. 32-A na Lei 6.766/1979	318
4.2.2.	Os requisitos formais do contrato para possibilitar a aplicação do art. 67-A da Lei 4.591/1964 e do art. 32-A da Lei 6.766/1979	320

4.3.	Regra especial para os contratos de compromisso de compra e venda firmados com incorporadoras	323
4.3.1.	Aplicabilidade das regras especiais: distratos e resoluções.....	323
4.3.2.	Percentual do que foi pago pelo adquirente a ser restituído pela incorporadora nos casos de distratos e resoluções e o limite da cláusula penal compensatória	324
4.3.3.	A regra específica para a cláusula penal compensatória nas incorporações submetidas ao regime do patrimônio de afetação.....	327
4.3.4.	Prazo para restituição, pela incorporadora ao adquirente, do eventual saldo.....	327
4.3.5.	Excludente de aplicação da cláusula penal compensatória: cessão dos direitos do promitente comprador.....	328
4.3.6.	O direito de modificar os descontos e as condições diferentes em instrumento de distrato e a rediscussão judicial do distrato em razão da abusividade do perdimento pactuado	329
4.4.	Regra especial para os contratos de compromisso de compra e venda firmados com loteadoras	330
4.4.1.	Percentual do que foi pago pelo adquirente a ser restituído pela loteadora nos casos de distratos e resoluções e o limite da cláusula penal compensatória	330
4.4.2.	Prazo para restituição, pela loteadora ao adquirente, do eventual saldo.....	333
4.4.3.	As benfeitorias e as acessões feitas no lote pelo promitente comprador ante a resolução ou distrato. A possibilidade de resolução extrajudicial e leilão	334
4.5.	Inaplicabilidade das regras do distrato de compromissos de compra e venda aos contratos de alienação fiduciária	336
4.6.	A questão da revisão da cláusula penal compensatória, ainda que estipulada dentro dos limites legais.....	337
4.7.	A irretratabilidade da promessa de compra e venda e a impossibilidade da simples desistência sem demonstração de impossibilidade de pagamento pelo devedor	338
4.8.	Irretroatividade das alterações empreendidas pela Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, publicada no dia 28.12.2018	346
4.9.	Prescrição	348
4.10.	Juros e correção monetária sobre os valores a restituir ao adquirente.....	349
4.11.	Principais aspectos da ação de resolução proposta pelo promitente comprador inadimplente	353
4.11.1.	Modelo de ação de resolução pelo adquirente inadimplente.....	354
4.11.2.	Modelo de contestação à ação de resolução do contrato promovida pelo inadimplente.....	357

Capítulo 5 – Ação de Adjudicação Compulsória e a Ação do Promitente Vendedor para Compelir o Promitente Comprador a Receber a Escritura..... 367

5.1.	Principais aspectos.....	367
------	--------------------------	-----

5.2.	Conceito e utilidade – a questão da propriedade irregular e a inadequação da ação de adjudicação compulsória	368
5.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências aplicadas à adjudicação compulsória. Prescrição	368
5.4.	Condições específicas da ação de adjudicação compulsória	372
5.4.1.	Registro do compromisso	372
5.4.2.	Condições específicas	376
5.5.	Legitimidade, inclusive no caso de cessão dos direitos pelo promitente vendedor	377
5.6.	A hipoteca constituída pelo promitente vendedor e o direito à adjudicação compulsória	382
5.7.	Procedimento	383
5.8.	O promitente vendedor pode propor ação para obrigar o promitente comprador a receber a escritura?	383
5.9.	Modelo de ação de adjudicação compulsória	385
5.10.	Modelo de ação de obrigação de fazer para compelir o promitente comprador a receber a escritura	389
5.11.	Modelo de notificação para que o promitente comprador receba a escritura.....	392
5.12.	Fluxograma	393
Capítulo 6 – Corretagem – Cobrança de Comissões		395
6.1.	Principais aspectos	395
6.2.	Principais aspectos de direito material	396
6.2.1.	Primeira etapa: a aproximação das partes	402
6.2.2.	Segunda etapa: fechamento do negócio (formação do vínculo jurídico) ..	402
6.2.3.	Terceira etapa: a execução do contrato de venda e compra	403
6.3.	Em que fase surge o direito à comissão?	403
6.4.	A desistência imotivada	407
6.5.	A dispensa e a participação de mais de um corretor	409
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)	413
6.7.	O “corretor” não inscrito no CRECI	423
6.8.	Modelo de ação de cobrança de comissão pelo procedimento comum	425
6.9.	Ação monitória para cobrança de comissão de corretagem	427
6.9.1.	Modelo de ação monitória	428
Capítulo 7 – Atraso na Entrega do Imóvel e suas Consequências		431
7.1.	Principais aspectos	431
7.2.	Excludentes de responsabilidade contratual das construtoras/incorporadoras pelo atraso na entrega do imóvel: o fortuito interno (caso fortuito) e o fortuito externo (motivo de força maior) no sistema	433
7.2.1.	Distinção entre caso fortuito e motivo de força maior	433

7.2.2.	Consequência da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior	434
7.2.3.	Excludente decorrente da ausência denexo causal ou decorrente da ausência de culpa?	435
7.2.4.	Doutrina da irrelevância da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior nas relações de consumo.....	437
7.3.	O atraso na entrega do imóvel e a cláusula de carência – Legalidade.....	440
7.4.	O atraso na entrega da documentação como fundamento do atraso na entrega do imóvel.....	444
7.5.	As soluções jurídicas possíveis para o atraso na entrega do imóvel e suas consequências.....	445
7.5.1.	As consequências para as construtoras.....	448
7.6.	Modelo de ação cominatória para entrega do imóvel cumulada com perdas e danos.....	454
7.7.	Modelo de ação de resolução por inadimplemento da promitente vendedora – impossibilidade de outorga da escritura.....	457
7.7.1.	Modelo de réplica	460
Capítulo 8 – Ação de Execução para Entrega de Coisa Certa		463
8.1.	Principais aspectos.....	463
8.2.	Generalidades	463
8.2.1.	Execução para entrega de coisa certa ou imissão de posse?	463
8.2.2.	Procedimento.....	467
8.3.	Modelo de petição inicial – Execução para entrega de coisa certa.....	468
8.3.1.	Modelo de petição esclarecendo o cabimento da execução para entrega de coisa certa	470
8.3.2.	Modelo de impugnação ao pedido do executado de reunião da ação de execução com ação de conhecimento (anulatória).....	473
8.4.	Fluxograma	475
Capítulo 9 – Ação de Imissão de Posse		477
9.1.	Principais aspectos.....	477
9.2.	Generalidades	478
9.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências.....	478
9.4.	Pressupostos da ação de imissão de posse	479
9.5.	Alguns fundamentos (exemplificativos) da ação de imissão de posse.....	480
9.6.	Antecipação de tutela.....	482
9.7.	Sentença.....	483
9.8.	Embargos por retenção de benfeitorias.....	483
9.9.	Constituto possessório	484
9.10.	Modelo de ação de imissão de posse.....	485
Capítulo 10 – Vícios no Imóvel (Qualidade e Quantidade)		489
10.1.	Principais aspectos.....	489

10.2.	Incorporação e construção – definição	490
10.3.	Responsabilidade do construtor/incorporador no Código Civil – não há relação de consumo.....	492
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	493
10.3.2.	O art. 618 do Código Civil pode ser afastado pelo contrato?.....	496
10.3.3.	O prazo do art. 618 do Código Civil é de prescrição ou de garantia?	497
10.4.	Responsabilidade do construtor/incorporador no Código de Defesa do Consumidor.....	506
10.4.1.	Responsabilidade objetiva – o risco	507
10.4.2.	Vício por insegurança e vício por inadequação.....	508
10.4.3.	Direito de regresso.....	519
10.4.4.	Excludentes de responsabilidade nos vícios por insegurança.....	519
10.4.5.	O problema das normas técnicas sobre a segurança e o barulho gerado pela propagação de ruídos nas edificações	521
10.5.	Legitimidade	521
10.6.	Modelo de ação redibitória – restituição das quantias pagas	525
10.7.	Modelo de pedido na ação de preceito cominatório – obrigação de fazer	531
10.8.	Modelo de ação de indenização em face de construtora.....	531
Capítulo 11	– Execução Hipotecária por Agente Financeiro.....	541
11.1.	Principais aspectos.....	541
11.2.	Aspectos gerais do Sistema Financeiro da Habitação.....	541
11.3.	As peculiaridades da execução hipotecária da Lei 5.741/1971	545
11.4.	Petição inicial	545
11.4.1.	Apresentação do título da dívida.....	546
11.4.2.	Especificação do valor do débito e dos encargos (Lei 5.741/1971, art. 2º, II e III).....	546
11.4.3.	Constituição em mora do devedor e apresentação dos avisos regulamentares.....	546
11.5.	Aspectos processuais	547
11.5.1.	Valor da causa	547
11.5.2.	Citação	547
11.5.3.	Penhora	548
11.5.4.	A desocupação do imóvel	548
11.5.5.	Embargos à execução	549
11.5.6.	Saldo devedor	551
11.5.7.	Avaliação do imóvel penhorado.....	552
11.5.8.	Praça.....	552
11.5.9.	Remição	552
11.6.	Modelo de execução hipotecária.....	553

Capítulo 12 – Alienação Fiduciária de Bem Imóvel – Sistema Financeiro Imobiliário....	555
12.1. Conceito.....	555
12.2. Partes.....	556
12.3. Constituição e natureza jurídica.....	557
12.4. Objeto.....	559
12.5. Forma.....	560
12.6. Posse e propriedade.....	562
12.6.1. Posse.....	562
12.6.2. Propriedade.....	562
12.6.3. Possibilidade de penhora dos direitos do fiduciante devedor por dívida diversa – exceções das despesas condominiais (penhora do próprio imóvel) e da proteção decorrente da Lei do Bem de Família aos direitos do fiduciante por dívidas com terceiros.....	563
12.7. Imposto de transmissão.....	565
12.8. O artigo 53 da Lei 8.078/1990.....	566
12.9. Juros e correções.....	569
12.10. Procedimento no caso de inadimplemento: A Consolidação e os Leilões; Possibilidade de Opção pela Execução por Quantia Certa.....	572
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>	583
12.10.2. Dação em pagamento do imóvel e a questão do valor do imóvel superior ao da dívida.....	588
12.11. Modelo de ação de reintegração de posse após a consolidação da propriedade.....	593
Capítulo 13 – Alienação Fiduciária – Sustação de Leilão/Execução Extrajudicial – Pedido de Nulidade da Consolidação.....	599
13.1. Principais aspectos.....	599
13.2. Generalidades.....	600
13.3. Ação de consignação em pagamento cumulada com pedido declaratório de nulidade da consolidação da propriedade fiduciária.....	602
Capítulo 14 – Contratos Imobiliários – Nulidades, Interpretação, Juros, Correção Monetária, Consequências da Inexecução e Revisão Contratual.....	607
14.1. Principais aspectos da ação de revisão.....	607
14.2. Generalidades.....	608
14.2.1. A boa-fé e os requisitos de validade dos negócios jurídicos.....	608
14.2.2. Nulidades absolutas dos negócios jurídicos e a simulação.....	611
14.2.3. Os defeitos dos negócios jurídicos.....	616
14.2.4. Regras de interpretação dos contratos.....	619
14.2.5. Cláusula <i>rebus sic stantibus</i> e imprevisão.....	620
14.2.6. Procedimento da ação de revisão.....	622

14.2.7. Pagamento indevido	625
14.3. Fato: Juros como mecanismo de controle econômico; contrários ao objetivo do direito e historicamente combatidos	627
14.4. Juros – conceito	633
14.5. Classificação	635
14.6. Juros legais moratórios	636
14.6.1. Primeira opção: taxa Selic.....	637
14.6.2. Segunda opção: 1% a.m. – art. 161, § 1º, do CTN.....	641
14.7. Juros convencionais moratórios	643
14.8. Início da contagem dos juros moratórios; responsabilidade do banco oficial depositário no caso de penhora ou depósito.....	644
14.9. Juros legais compensatórios.....	651
14.10. Juros convencionais compensatórios.....	653
14.10.1. Juros convencionais compensatórios nos financiamentos.....	653
14.10.2. Juros convencionais compensatórios no contrato de mútuo.....	656
14.11. Resumo dos limites legais impostos às taxas de juros.....	656
14.12. Juros simples e juros compostos.....	656
14.13. Sistemas de amortização – tabela <i>price</i> e SAC	658
14.14. Os juros e as instituições financeiras.....	674
14.15. A capitalização de juros e as instituições financeiras.....	678
14.15.1. A capitalização de juros no Sistema Financeiro da Habitação em razão da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009	680
14.16. Outras consequências do descumprimento das obrigações.....	687
14.16.1. Prejuízos e cláusula penal.....	687
14.16.2. Cláusula penal	695
14.16.3. Arras (sinal)	711
14.16.4. Honorários de advogado	715
14.16.5. Correção monetária pelo atraso e em razão do regular cumprimento das obrigações contratuais em prestações periódicas	721
14.17. Modelo de ação em face do banco	732
14.17.1. Modelo de réplica	751
14.18. Modelo de ação em face da construtora/incorporadora.....	760
14.18.1. Modelo de réplica	773
14.19. Ação de repetição de indébito	786

Livro III

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

Capítulo 1 – Cuidados na Aquisição de Imóveis.....	789
1.1. Introdução.....	789
1.2. Certidões do imóvel.....	790

1.2.1.	Certidão de propriedade.....	790
1.2.2.	Certidão negativa de tributos municipais	795
1.2.3.	Certidão negativa de débitos condominiais; as contas de consumo de água e energia do imóvel	796
1.2.4.	Certidão negativa de imóveis enfitêuticos.....	797
1.2.5.	O risco da desapropriação.....	798
1.3.	Certidões referentes à pessoa do vendedor	799
1.3.1.	A proteção ao terceiro de boa-fé.....	801
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.....	804
1.3.3.	Fraude e débitos tributários do alienante do imóvel	811
1.3.4.	Desconsideração da personalidade jurídica – se o alienante é sócio de uma pessoa jurídica.....	812
1.3.5.	O alienante titular de pessoa jurídica – dívidas fiscais e trabalhistas da pessoa jurídica	816
1.3.6.	A pessoa jurídica pode vender bens do estoque	823
1.3.7.	A questão do compromisso de compra e venda sem registro – a Súmula 308/STJ que desconsidera a hipoteca ante o direito do promitente comprador	824
1.3.8.	A decadência do direito de desconstituir a venda em fraude contra credores	832
1.4.	Conclusões e outras cautelas	833
1.4.1.	Se o vendedor é pessoa jurídica.....	835
1.4.2.	O vendedor empresário – a falência	835
1.4.3.	Quem não registra não é dono e quem registra pode não o ser.....	837
1.4.4.	A aquisição de imóveis em construção ou de incorporadoras	841
1.4.5.	Cuidados com venda através de procurações.....	843
1.4.6.	O registro da aquisição.....	845
1.4.7.	Imóvel em nome de pessoa menor	847
1.5.	Comprando imóvel em hasta pública.....	848
1.5.1.	Hasta pública e sua natureza de aquisição originária.....	848
1.5.2.	O débito hipotecário ante a alienação por hasta pública	850
1.5.3.	O débito fiscal ante a alienação por hasta pública	855
1.5.4.	Anulação da arrematação	858
1.5.5.	Penhoras anteriores	859
1.5.6.	Posse do imóvel adquirido.....	861
1.5.7.	Evicção	861
1.6.	Único imóvel do vendedor – bem de família e impossibilidade de venda.....	862
1.7.	Modelo de carta requerendo certidões para o vendedor e sugestão de <i>checklist</i> das certidões necessárias	864

Capítulo 2 – Fraude contra Credores e Ação Pauliana (ou Ação Revocatória)	869
2.1. Principais aspectos.....	869
2.2. Fundamento.....	869
2.3. Elementos da fraude contra credores.....	870
2.4. O <i>consilium fraudis</i> – a notoriedade e a presunção da insolvência.....	871
2.5. As hipóteses de fraude e a boa-fé.....	872
2.6. As provas a produzir.....	873
2.7. Objeto da ação pauliana.....	874
2.8. Excludentes da fraude.....	874
2.8.1. O art. 164 do Código Civil.....	874
2.8.2. Aquisição de insolvente mediante depósito judicial.....	875
2.8.3. Permuta.....	875
2.9. Decadência.....	876
2.10. Fraude contra credores e fraude à execução – diferenças.....	876
2.11. Foro competente.....	880
2.12. Legitimidade.....	880
2.13. Pedido.....	881
2.14. Valor da causa.....	881
2.15. Modelo de ação pauliana.....	882
Capítulo 3 – Embargos de Terceiro	885
3.1. Principais aspectos.....	885
3.2. O instituto.....	886
3.3. Faculdade do terceiro, que pode utilizar as vias ordinárias.....	891
3.4. Fraude contra credores, fraude à execução e embargos de terceiro.....	892
3.5. Valor da causa.....	893
3.6. Foro competente.....	893
3.7. Petição inicial.....	893
3.8. Procedimento.....	894
3.9. Prazo para contestação.....	895
3.10. Recursos.....	895
3.11. Legitimidade ativa e passiva.....	897
3.12. Os honorários nos embargos de terceiro.....	899
3.13. Modelo de embargos de terceiro (petição inicial).....	900
3.14. Fluxograma.....	908

Livro IV CONDOMÍNIO

Capítulo 1 – Condomínio	911
1.1. Espécies de condomínio.....	911

1.2.	Condomínio geral.....	912
1.2.1.	Características.....	912
1.2.2.	Administração do condomínio.....	918
1.3.	Condomínio edilício	918
1.3.1.	Definição.....	918
1.3.2.	Instituição do condomínio, sua natureza jurídica, sua responsabilidade por obrigações e as implicações para os condôminos.....	919
1.3.3.	A unidade autônoma e as áreas comuns.....	926
1.3.4.	O síndico, seus deveres e seus poderes. Pode o síndico conceder desconto aos inadimplentes?.....	927
1.3.5.	Destituição do síndico.....	938
1.3.6.	Conselho consultivo	940
1.3.7.	Os deveres legais e da convenção impostos aos condôminos e as contribuições, inclusive da construtora/incorporadora pagar enquanto não transmite a posse	941
1.3.8.	O dever de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação	942
1.3.9.	O dever de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas – as redes e o envidraçamento das sacadas.....	944
1.3.10.	O dever de dar à unidade autônoma a mesma destinação que tem a edificação, e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, saúde e segurança dos demais possuidores ou aos bons costumes	953
1.3.11.	O descumprimento dos deveres e as multas; o comportamento antisocial do condômino.....	959
1.3.12.	O dever específico de contribuir com as despesas condominiais e as penalidades – a multa de 2% e sua aplicabilidade – direito intertemporal em razão de convenções existentes à época da entrada em vigor do atual Código Civil; juros e honorários de advogado – sanção premial.....	968
1.3.13.	A impossibilidade de o condômino inadimplente ser impedido de utilizar as áreas comuns. A interrupção do fornecimento de água, gás e outras utilidades à unidade inadimplente.....	974
1.3.14.	Possibilidade de se divulgar a relação de inadimplentes e de apontar o condômino impontual em cadastro negativo	981
1.3.15.	O dever de pagar as despesas no condomínio irregular.....	982
1.3.16.	O dever de pagar as despesas de condomínio dos titulares de lojas ou apartamentos de andar térreo, que integram o condomínio e contam com saída direta para a rua.....	983
1.3.17.	Instalação de TV a cabo e comodidades que podem ser adquiridas individualmente ante as despesas condominiais.....	985
1.3.18.	O dever de pagar as despesas ainda que o imóvel não esteja ocupado	985

1.3.19.	O dever de o incorporador pagar despesas de condomínio das unidades ainda não vendidas ou cuja posse não entregou	985
1.3.20.	As despesas com ações judiciais e o condômino que litiga com o condomínio	987
1.3.21.	O protesto do boleto de despesa condominial.....	988
1.3.22.	O uso das áreas comuns e de lazer por empregados e serviçais da unidade	988
1.3.23.	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	990
1.3.24.	As vagas de garagem	1007
1.3.25.	Locação de área comum nos condomínios em edifícios e <i>quorum</i> necessário para a deliberação	1011
1.3.26.	O dano, furto ou roubo de bens dos condôminos.....	1017
1.3.27.	Condomínio e Código de Defesa do Consumidor	1021
1.3.28.	O seguro da edificação	1022
1.3.29.	A solução arbitral dos conflitos no condomínio	1024
1.3.30.	Acessibilidade nos condomínios	1027
1.4.	Condomínio em multipropriedade.....	1028
1.4.1.	Características.....	1028
1.4.2.	Instituição da multipropriedade	1029
1.4.3.	Direitos e obrigações do multiproprietário, inclusive quanto ao pagamento de cota de condomínio edilício.....	1029
1.4.4.	Transferência da multipropriedade.....	1032
1.4.5.	Administração.....	1033
1.4.6.	Multipropriedade inserida no condomínio edilício.....	1033
Capítulo 2 – Cobrança de Despesas Condominiais		1037
2.1.	Principais aspectos.....	1037
2.1.1.	Procedimento	1038
2.1.2.	Documentos que deverão instruir a inicial	1041
2.2.	Aspectos processuais	1043
2.3.	Competência	1043
2.4.	Legitimidade ativa.....	1044
2.5.	Legitimidade passiva – obrigação <i>propter rem</i>	1044
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?... ..	1048

2.5.2.	Separação e partilha ainda não registrada – legitimidade para responder pelas despesas de condomínio.....	1062
2.5.3.	O proprietário do imóvel faleceu. Quem responde pelas despesas condominiais?	1062
2.5.4.	Mais de um titular e solidariedade no pagamento de despesas de condomínio	1063
2.5.5.	Imóvel novo; quem responde pelas despesas: a construtora ou o adquirente?.....	1065
2.5.6.	A ausência de reparos ou de cumprimento de deveres por parte do condomínio autoriza a suspensão do pagamento das quotas condominiais?	1066
2.5.7.	Responsabilidade e legitimidade do adquirente e do arrematante pelos condomínios não pagos pelo alienante e pelo executado.....	1067
2.5.8.	Responsabilidade e legitimidade do condômino pelas cotas em aberto, inclusive pelas multas e penalidades da unidade locada.....	1071
2.5.9.	Falência do devedor de cotas condominiais – legitimidade e competência	1074
2.6.	O rateio das despesas ordinárias como encargo de locação	1075
2.7.	Cobrança das prestações vincendas	1075
2.8.	Penhora da unidade devedora, mesmo sendo “bem de família”, ou gravada com a cláusula de impenhorabilidade	1077
2.9.	A multa por transgressão da convenção não pode ser cobrada juntamente com as demais despesas	1078
2.10.	A possibilidade de o condomínio adjudicar ou arrematar o imóvel em hasta pública.....	1079
2.11.	Unidade hipotecada, débitos tributários e preferência para recebimento dos créditos decorrentes de venda judicial.....	1080
2.12.	Prescrição	1084
2.13.	Protesto de cotas condominiais	1088
2.14.	Modelo de ação de cobrança de débitos condominiais – Procedimento comum....	1090
2.15.	Modelo de contestação de ação de cobrança de débitos condominiais.....	1091
2.16.	Execução por quantia certa	1099
Capítulo 3 – Ação Divisória		1103
3.1.	Principais aspectos.....	1103
3.2.	Finalidade.....	1104
3.2.1.	A divisão nem sempre é possível.....	1104
3.3.	Procedimento da divisão – duas fases distintas	1104
3.3.1.	Nomeação de agrimensor e arbitradores.....	1104
3.4.	Cumulação de divisão e demarcação.....	1105
3.5.	Apresentação dos títulos – pedido de quinhões.....	1105
3.6.	Operações da divisão	1105

3.7.	Divisão amigável	1105
3.8.	Modelo de ação de divisão de terras particulares.....	1106
Capítulo 4 – Ação de Extinção de Condomínio		1107
4.1.	Aspectos processuais	1107
4.2.	Principais aspectos de direito material.....	1108
4.2.1.	O condomínio comum ou tradicional e a natureza da sua extinção ...	1108
4.3.	Principais aspectos de direito processual.....	1110
4.3.1.	Sobre a jurisdição voluntária	1110
4.4.	Procedimento.....	1110
4.5.	Intervenção do Ministério Público.....	1111
4.6.	Modelo de ação de extinção de condomínio.....	1112

Livro V VIZINHANÇA

Capítulo 1 – Direito de Vizinhança – Ação de Dano Infecto e Ação de Nunciação de Obra Nova.....		1117
1.1.	Aspectos gerais: a propriedade, sua função social e o direito de vizinhança.....	1117
1.2.	Mau uso ou uso anormal da propriedade	1121
1.2.1.	Os critérios para verificação do uso anormal da propriedade e o abuso de direito.....	1122
1.2.2.	Casuística.....	1124
1.2.3.	Atuação do Ministério Público.....	1126
1.3.	Árvores limítrofes	1126
1.4.	Passagem forçada	1126
1.5.	Passagem de cabos, tubulações e aquedutos	1129
1.6.	Águas.....	1129
1.7.	Direito de tapagem.....	1131
1.7.1.	Parede-meia.....	1131
1.8.	Direito de construir.....	1132
1.8.1.	Direito de travejar.....	1135
1.9.	Ação de dano infecto.....	1135
1.9.1.	Principais aspectos.....	1135
1.9.2.	Legitimidade ativa.....	1136
1.9.3.	Legitimidade passiva.....	1136
1.9.4.	Valor da causa	1137
1.9.5.	Natureza da ação de dano infecto	1137
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	1138

1.9.7.	Prescrição.....	1139
1.9.8.	Procedimento.....	1140
1.9.9.	Caução de dano infecto.....	1140
1.9.10.	A caução de dano infecto ante o mandamento do art. 1.313 do Código Civil.....	1141
1.9.11.	O dano moral na ação de dano infecto.....	1141
1.9.12.	Modelo de ação de dano infecto.....	1144
1.10.	Ação de nunciação de obra nova.....	1146
1.10.1.	Principais aspectos.....	1146
1.10.2.	Principais aspectos de direito material.....	1149
1.10.3.	Tutela de urgência e pedido.....	1151
1.10.4.	Modelo de petição inicial da ação de nunciação de obra nova.....	1154
Capítulo 2 – Ação Demarcatória.....		1157
2.1.	Principais aspectos.....	1157
2.2.	Conceito de demarcação.....	1157
2.2.1.	Ação de demarcação de terras particulares.....	1158
2.3.	Objeto da ação demarcatória.....	1158
2.4.	Requisitos do direito de demarcar.....	1158
2.5.	Caráter dúplice.....	1159
2.6.	Dois fases do procedimento.....	1159
2.7.	Primeira fase.....	1159
2.8.	Segunda fase.....	1159
2.9.	Perícia.....	1160
2.9.1.	Plantas, memoriais e operações de campo.....	1160
2.9.2.	Conferência, eventuais divergências.....	1160
2.10.	Demarcação amigável.....	1160
2.11.	Demarcação de terras públicas.....	1161
2.12.	Modelo de ação de demarcação.....	1161

Livro VI

POSSE E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Capítulo 1 – Posse e Ações Possessórias.....		1165
1.1.	Principais aspectos das ações possessórias.....	1165
1.2.	Posse.....	1166
1.2.1.	Teorias sobre a posse.....	1166
1.2.2.	Espécies de posse.....	1167
1.2.3.	Direito de retenção.....	1170
1.2.4.	Ações possessórias.....	1172
1.3.	Fungibilidade.....	1173

1.4.	Cumulação de demandas	1174
1.5.	Natureza dúplice	1174
1.6.	Exceção do domínio.....	1175
1.7.	Prática das ações de reintegração e manutenção de posse.....	1176
1.7.1.	Foro competente.....	1176
1.7.2.	Legitimidade.....	1176
1.7.3.	Valor da causa	1177
1.7.4.	Denúnciação da lide.....	1179
1.7.5.	Procedimento	1180
1.7.6.	Petição inicial.....	1181
1.7.7.	Concessão liminar da proteção possessória.....	1181
1.7.8.	Recurso da decisão que concede ou não a liminar.....	1184
1.7.9.	Justificação prévia.....	1184
1.7.10.	Prazo para contestação.....	1186
1.7.11.	Possibilidade de antecipação de tutela.....	1186
1.7.12.	Litígio coletivo pela posse.....	1187
1.7.13.	Modelo de notificação.....	1189
1.7.14.	Modelo de ação de reintegração de posse (petição inicial).....	1189
1.7.15.	Modelo de ação de manutenção de posse (petição inicial).....	1192
1.8.	Prática do interdito proibitório	1194
1.8.1.	Procedimento	1194
1.8.2.	Modelo de interdito proibitório (petição inicial).....	1194
1.9.	Fluxograma	1196
Capítulo 2 – Usucapião	1197
2.1.	Principais aspectos.....	1197
2.2.	Usucapião (direito material).....	1199
2.2.1.	Conceito.....	1199
2.2.2.	Usucapião extraordinária.....	1202
2.2.3.	Usucapião ordinária.....	1209
2.2.4.	Usucapião constitucional ou especial urbana.....	1211
2.2.5.	Usucapião constitucional ou especial rural.....	1213
2.2.6.	Usucapião coletiva.....	1214
2.2.7.	Usucapião por abandono do lar	1216
2.3.	Justo título.....	1216
2.3.1.	Requisitos.....	1216
2.3.2.	Conceito de justo título na doutrina nacional moderna.....	1219
2.3.3.	Justo título e desnecessidade de registro	1221
2.3.4.	Justo título decorrente de atividade jurídica relacionada ao fundamento do direito	1223
2.3.5.	Justo título e promessa de compra e venda.....	1224

2.3.6.	Justo título, nulidade absoluta e nulidade relativa.....	1230
2.3.7.	Justo título, transação, sentenças e escrituras que operam a divisão de coisa comum	1232
2.3.8.	Vícios de forma e justo título	1232
2.3.9.	Conclusão	1234
2.4.	Usucapião e condomínio	1236
2.5.	Procedimento.....	1238
2.5.1.	Citações, intimações e distribuição dos ônus processuais	1238
2.5.2.	Prazo para resposta.....	1241
2.5.3.	Impossibilidade de oposição e embargos de terceiro na ação de usucapião.....	1242
2.5.4.	Sentença	1242
2.6.	Usucapião extrajudicial.....	1243
2.6.1.	A ata notarial no requerimento de usucapião extrajudicial	1248
2.6.2.	Modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial.....	1251
2.7.	Modelo de ação de usucapião	1253
2.8.	Fluxograma	1255

Livro VII

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Capítulo 1 – Locação de Imóveis Urbanos – Definição e Aspectos Gerais das Ações

Locatícias	1259	
1.1.	Locação de imóveis urbanos – definição	1259
1.2.	Solidariedade (art. 2º).....	1263
1.3.	A reforma da Lei do Inquilinato pela Lei 12.112/2009.....	1266
1.3.1.	Vigência da Lei 12.112/2009 no tempo.....	1280
1.4.	Prazo e multa pela devolução antecipada do imóvel pelo locatário.....	1282
1.5.	Divórcio ou morte do locatário e do locador: sub-rogação.....	1286
1.5.1.	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial.....	1287
1.5.2.	Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal	1288
1.5.3.	A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador	1288
1.5.4.	Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11 ...	1290
1.5.5.	Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo.....	1290
1.6.	Sublocações	1293
1.7.	Aluguel	1295
1.8.	Benfeitorias e acessões.....	1302
1.8.1.	Acessões e benfeitorias realizadas pelo locatário – impossibilidade de avaliar o aluguel com fundamento nesses acréscimos na ação revisional e possibilidade na ação renovatória.....	1305
1.9.	Deveres do locador e do locatário e suas consequências	1305

1.9.1.	Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio – obrigações do locador e do locatário	1307
1.9.2.	Requisito da Lei do Inquilinato para que o locatário fique obrigado ao pagamento das despesas ordinárias	1319
1.9.3.	Edifício de um só dono, ausência de assembleias e despesas ordinárias	1320
1.9.4.	Dever de o locador entregar o imóvel em condições de uso e do locatário restituí-lo nas mesmas condições – consequências do descumprimento pelo inquilino	1321
1.9.5.	Modelo de ação de reparação de danos pela entrega do imóvel locado deteriorado	1328
1.10.	Penalidades criminais e civis	1331
1.11.	Locação em <i>shopping centers</i>	1333
1.11.1.	Restrições à liberdade das partes no contrato de locação em <i>shopping centers</i> : despesas que não podem ser cobradas	1337
1.11.2.	Risco do negócio e eventual indenização pelo fracasso do empreendimento	1338
1.11.3.	Impossibilidade da defesa fundada em uso próprio na ação renovatória manejada pelo locatário	1338
1.12.	Locação por temporada e por intermédio de plataformas digitais: locação ou hospedagem? Vedações pelos condomínios: legalidade? Casuística	1338
1.12.1.	Possibilidade da locação para temporada se não houver vedação na convenção ou se a convenção simplesmente determinar a destinação residencial	1340
1.12.2.	A questão deve ser tratada na Convenção. <i>Quorum</i> para a alteração	1346
1.12.3.	Corrente que sustenta a impossibilidade de locação por temporada nos condomínios com destinação residencial por se tratar de destinação não residencial	1351
1.12.4.	Natureza jurídica das plataformas de oferta de imóveis por curto espaço de tempo e a questão da necessidade de respeitar as normas que regulam a intermediação de negócios imobiliários	1356
1.13.	Contrato “built-to-suit” e a locação por encomenda – Lei 12.744/2012	1359
1.14.	Foro competente (art. 58, II)	1367
1.14.1.	Alegação de incompetência nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991	1369
1.15.	Valor da causa	1370
1.16.	Férias forenses	1371
1.17.	Citação, notificação e intimação	1371
1.18.	Efeitos do recurso de apelação	1373
1.19.	Procedimento	1375
1.20.	Prazos e diferenciação de prazos decorrentes do direito material e do direito processual – a contagem de prazos em dias úteis	1377
Capítulo 2 – Garantias da Locação		1387
2.1.	Espécies de garantia – panorama geral	1387

2.2.	Caução	1390
2.2.1.	Introdução	1390
2.2.2.	Caução de bens imóveis	1391
2.2.3.	Caução de bens móveis.....	1395
2.2.4.	Caução em dinheiro	1395
2.2.5.	Caução de títulos de crédito e de créditos.....	1397
2.3.	Fiança.....	1398
2.3.1.	Introdução	1398
2.3.2.	Outorga uxória ou marital na fiança	1399
2.3.3.	Efeitos da fiança	1406
2.3.4.	Fiança prestada por pessoa jurídica contra determinação do ato constitutivo	1407
2.3.5.	Morte do fiador	1408
2.3.6.	Ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador	1413
2.3.7.	Ato de disposição de imóveis do fiador	1413
2.3.8.	Exoneração do fiador após o término do prazo contratual.....	1413
2.3.9.	Outros casos em que se possibilita ao locador exigir novo fiador	1426
2.3.10.	Morte do afiançado e alteração do quadro social de pessoa jurídica afiançada – exoneração do fiador	1426
2.3.11.	Novação e exoneração do fiador.....	1429
2.3.12.	Foro competente para execução do fiador.....	1433
2.3.13.	Bem de família e fiança.....	1434
2.3.14.	Sub-rogação pelo fiador que paga a dívida e bem de família.....	1440
2.4.	Seguro-fiança	1443
Capítulo 3	– Ação de Despejo	1449
3.1.	Principais aspectos processuais	1449
3.2.	Ação de despejo como única forma de o locador reaver o imóvel – exceções ..	1449
3.3.	Hipóteses de despejo.....	1451
3.4.	Notificação	1453
3.4.1.	Casos em que a notificação se faz necessária para a ação de despejo....	1456
3.5.	Legitimidade ativa e passiva	1461
3.5.1.	Menor pode locar? Nesse caso, quem ingressa com a ação de despejo? O despejo em face de pessoa menor	1462
3.5.2.	Prova de propriedade nas ações de despejo (arts. 47, § 2º, e 60).....	1462
3.6.	Liminares.....	1465
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.....	1468

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.....	1468
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.....	1469
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.....	1471
3.7.	Antecipação de tutela.....	1474
3.8.	Prazos para desocupação nas ações de despejo.....	1478
3.8.1.	Caução e execução provisória do despejo (art. 64)	1481
3.8.2.	Execução definitiva do despejo (art. 65); eventual remoção dos bens do locatário por depositário e responsabilidade pelos bens removidos.....	1485
3.9.	Embargos de retenção por benfeitorias.....	1489
3.10.	Ciência a sublocatários e fiadores	1492
3.11.	Sentença.....	1496
3.12.	Ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido (art. 13).....	1496
3.12.1.	Modelo de ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido	1500
3.12.2.	Alteração do quadro social da sociedade locatária	1501
3.12.3.	Modelo de petição inicial de ação de despejo por cessão da locação em razão da cessão das quotas sociais	1503
3.13.	Pedido de assistência do sublocatário.....	1504
3.13.1.	Modelo	1505
3.14.	Ação de despejo por extinção da sublocação com pedido liminar (arts. 14, 15, 16 e 59).....	1506
3.15.	Ação de despejo por infração de mútuo acordo (art. 47, I, c/c arts. 9º, I, e 59, § 1º, I).....	1507
3.15.1.	Modelo de ação de despejo por infração de mútuo acordo com pedido de desocupação liminar	1508
3.16.	Ação de despejo por infração legal ou contratual (art. 47, I, c/c art. 9º, II).....	1510
3.16.1.	Modelo de ação de despejo por desvio de uso do imóvel (art. 23)	1511
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).....	1512
3.17.1.	Espécie de mora e prazo para sua ocorrência.....	1513
3.17.2.	Vencimento apenas dos encargos autoriza o despejo?.....	1514
3.17.3.	Depósito em conta do locador credor.....	1515
3.17.4.	Cumulação de pedidos – despejo e cobrança – e de ações de despejo por falta de pagamento e despejo por denúncia vazia.....	1516
3.17.5.	Fiador pode figurar no polo passivo da ação cumulada (despejo e cobrança)?.....	1517

3.17.6.	Discriminação dos valores.....	1520
3.17.7.	Purgação da mora – necessidade de ser realizada mediante depósito, no prazo da contestação sob pena de despejo	1520
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	1524
3.17.9.	Alegação de insuficiência do depósito	1525
3.17.10.	Parcelas vincendas.....	1526
3.17.11.	Execução dos aluguéis antes do despejo	1526
3.17.12.	Cumulação de cláusula penal (multa) compensatória e moratória.....	1527
3.17.13.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento sem cumulação de cobrança de aluguéis	1528
3.17.14.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis somente contra o locatário.....	1529
3.17.15.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança em face do fiador.....	1530
3.17.16.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento com pedido de desocupação liminar na hipótese de ausência de garantias.....	1531
3.18.	Ação de despejo para reparos urgentes (art. 47, I, c/c art. 9º, IV).....	1533
3.18.1.	Modelo	1533
3.19.	Ação de despejo por extinção do contrato de trabalho (art. 47, II, c/c art. 59, § 1º, II)	1535
3.19.1.	Modelo	1537
3.20.	Ação de despejo para uso próprio e de parentes (art. 47, III, c/c §§ 1º e 2º)....	1538
3.20.1.	Modelo	1540
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).....	1541
3.20.3.	Modelo	1542
3.21.	Ação de despejo para demolição ou edificação licenciada (art. 47, IV).....	1543
3.21.1.	Modelo	1544
3.22.	Ação de despejo nas locações de hospitais, escolas, asilos e entidades religiosas (art. 53).....	1545
3.22.1.	Modelo	1548
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)	1549
3.23.1.	Modelo	1550
3.24.	Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênua conjugal, por prazo superior a dez anos (art. 3º)	1551
3.24.1.	Modelo	1552
3.25.	Ação de despejo por denúncia vazia	1553
3.25.1.	Ação de despejo nas locações residenciais (art. 46).....	1553
3.25.2.	Ação de despejo nas locações não residenciais (arts. 55 a 57).....	1555
3.26.	Ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º)....	1557

3.26.1. Modelo	1558
3.27. Ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art. 8º)	1559
3.27.1. Modelo	1562
3.28. Ação de despejo nas locações residenciais por contrato ininterrupto de cinco anos – denúncia vazia (art. 47, V)	1564
3.28.1. Modelo	1566
3.29. Ação de despejo nas locações para temporada (arts. 48 a 50 e 59, § 1º, III)	1567
3.29.1. Modelo	1568
3.30. Locações celebradas anteriormente à Lei 8.245/1991	1569
3.31. Abandono do imóvel no curso da ação (art. 66)	1569
3.31.1. Modelo de petição requerendo imissão na posse.....	1572
3.32. Resposta do réu e reconvenção.....	1573
3.32.1. Contestação com modelo referente à prescrição da pretensão da cobrança dos aluguéis e encargos	1573
3.33. Reconhecimento da procedência do pedido (art. 61)	1576
3.33.1. Modelo	1577
3.34. Fluxograma	1578
Capítulo 4 – Ação Renovatória	1579
4.1. Principais aspectos.....	1579
4.2. A proteção legal do ponto	1581
4.2.1. Luvas.....	1584
4.3. Requisitos para se obter a renovação	1586
4.4. Defesas do locador	1599
4.5. Procedimento.....	1606
4.5.1. Necessidade de outra ação renovatória na pendência de anterior.....	1607
4.6. Quem pode ajuizar a ação renovatória (legitimidade ativa)	1607
4.7. Contra quem é ajuizada a renovatória (legitimidade passiva).....	1614
4.8. Valor da causa	1614
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.....	1614
4.10. Retomada pelo adquirente	1619
4.11. Modelo de ação renovatória	1620
4.12. Fluxograma	1622
Capítulo 5 – Ação de Consignação de Pagamentos de Aluguéis.....	1623
5.1. Principais aspectos.....	1623
5.2. Consignação extrajudicial.....	1624
5.3. Consignação judicial	1625

5.3.1.	Citação e intimação para depósito	1626
5.3.2.	Depósitos	1626
5.3.3.	Resposta do réu	1627
5.3.4.	Execução de aluguéis, pendente a desocupação	1628
5.3.5.	Levantamento de depósitos no curso da ação	1628
5.3.6.	Aplicabilidade do art. 545, § 2º, do Código de Processo Civil.....	1629
5.4.	Modelo de ação de consignação de aluguéis e acessórios.....	1629
5.5.	Modelo de ação de consignação de chaves (arts. 4º e 6º).....	1630
5.6.	Ação de consignação em pagamento havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	1632
5.6.1.	Modelo	1632
5.7.	Fluxogramas.....	1634
5.7.1.	Consignação de aluguéis e acessórios.....	1634
5.7.2.	Consignação havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	1635
Capítulo 6 – Ação Revisional.....		1637
6.1.	Principais aspectos.....	1637
6.2.	Direito que também é deferido ao locatário.....	1638
6.3.	Requisito específico da ação revisional.....	1640
6.4.	Renúncia ao direito de pedir revisão.....	1640
6.5.	Qualquer acordo interrompe o prazo trienal ou é necessário que esse acordo tenha colocado o aluguel no valor de mercado?.....	1641
6.6.	Rito	1641
6.7.	Indicação do valor do aluguel pretendido na inicial.....	1642
6.8.	Aluguel provisório	1643
6.8.1.	Criação de um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário pela Lei 12.112/2009	1644
6.9.	Pendência de prazo para desocupação e impossibilidade revisional.....	1646
6.10.	Perícia.....	1648
6.11.	Honorários de advogado	1648
6.12.	Valor do aluguel no caso de obras feitas pelo locatário	1649
6.13.	Modelo de ação revisional proposta pelo locador	1651
6.14.	Fluxograma	1653
Capítulo 7 – Ação de Preceito Cominatório para Possibilitar Vistoria do Imóvel.....		1655
7.1.	Principais aspectos.....	1655
7.2.	Generalidades	1655
7.3.	Modelo	1656
7.4.	Fluxograma (para procedimento comum)	1658
Capítulo 8 – Execução por Quantia Certa – Aluguéis e Encargos		1659
8.1.	Principais aspectos.....	1659

8.2.	Condições da ação executiva.....	1659
8.3.	Execução por quantia certa contra devedor solvente.....	1662
8.4.	Legitimidade.....	1665
8.5.	Competência.....	1665
8.6.	Possibilidade de conversão de ação de despejo em execução antes da citação..	1666
8.7.	Modelo de execução de aluguéis e encargos em face do fiador.....	1667
8.8.	Fluxograma.....	1669
Capítulo 9 – A Indenização e a Adjudicação do Imóvel por Afronta ao Direito de Preferência.....		1671
9.1.	Principais aspectos.....	1671
9.2.	O direito de preferência.....	1672
9.3.	O direito à indenização.....	1674
9.4.	Adjudicação.....	1675
9.5.	Modelo de ação de adjudicação.....	1678
9.6.	Modelo de notificação para conceder ao locatário o direito de preferência.....	1679
9.7.	Modelo de renúncia ao direito de preferência.....	1680
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.....		1681
10.1.	Enunciados do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo.....	1681
10.2.	Súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo.....	1684

Livro VIII

PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS NO DIREITO IMOBILIÁRIO

Capítulo 1 – Produção Antecipada de Provas.....		1689
1.1.	Conceito.....	1689
1.2.	O exame pericial – vistoria.....	1692
1.3.	Classificação das provas antecipadas.....	1692
1.4.	A desnecessidade de propositura de ação principal.....	1693
1.5.	Procedimento.....	1694
1.6.	Competência.....	1697
1.7.	Deferimento liminar da prova.....	1697
1.8.	Valor da causa.....	1698
1.9.	Sucumbência.....	1699
1.10.	Modelo de produção antecipada de prova.....	1699
BIBLIOGRAFIA.....		1703
OBRAS DO AUTOR.....		1715