

**Luiz Antonio Scavone Junior**

# **DIREITO IMOBILIÁRIO**

Teoria e Prática

**18<sup>a</sup>**  
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: 28.07.2022

■ 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, 1966-

Direito imobiliário: teoria e prática / Luiz Antônio Scavone Junior. – 18. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

Inclui bibliografia e índice

ISBN 978-65-5964-604-3

1. Direito imobiliário – Brasil. I. Título.

22-78385

CDU: 347.23(81)

---

Meri Gleice Rodrigues de Souza – Bibliotecária – CRB-7/6439

**Livro I**  
**PROPRIEDADE, DIREITOS REAIS E REGISTROS**

<b>Capítulo 1 – Propriedade e Direitos Reais</b> .....	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
<b>Capítulo 2 – Dúvida Registral</b> .....	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.....	33
2.7. A dúvida 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 dúvida.....	35
2.11. Fluxograma do andamento do procedimento de dúvida.....	36

<b>Capítulo 3 – Retificação do Registro Imobiliário.....</b>	<b>37</b>
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.....	50
3.9. Retificação do registro e art. 500 do Código Civil.....	51
3.10. Modelo de ação de retificação de área.....	52
3.10.1. Modelo de resposta à impugnação.....	53
3.11. Fluxograma.....	55
<b>Capítulo 4 – Ação para Suprimento de Outorga Conjugal.....</b>	<b>57</b>
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.....	60
4.5. Cessão de herança e outorga conjugal.....	61
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.....	63
4.9. Outorga conjugal no caso de estrangeiros.....	64
4.10. Modelo de pedido de suprimento de outorga para alienação de bem imóvel....	64
<b>Capítulo 5 – Ações Versando sobre Falsidade Documental.....</b>	<b>67</b>
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....	75
5.7. Foro competente.....	76

5.8.	Legitimidade ativa e passiva.....	76
5.9.	Valor da causa nas ações declaratórias (autônomas).....	77
5.10.	Recurso cabível na arguição de falsidade.....	78
5.11.	Resumo.....	79
5.12.	Modelos de arguição de falsidade.....	80
5.13.	Fluxograma.....	85
<b>Capítulo 6</b>	<b>- Ação Reivindicatória.....</b>	<b>87</b>
6.1.	Resumo.....	87
6.1.1.	Principais aspectos.....	87
6.2.	Conceito.....	87
6.2.1.	Natureza jurídica.....	88
6.2.2.	A expressão “injustamente”.....	88
6.3.	O que o autor deve provar.....	88
6.4.	O proprietário que não tem a posse.....	89
6.5.	O promitente comprador e a ação reivindicatória.....	89
6.6.	Matéria de defesa.....	90
6.6.1.	Exceção de usucapião.....	90
6.6.2.	Outras defesas.....	90
6.7.	Registro das citações.....	91
6.8.	Prescrição da ação reivindicatória.....	91
6.9.	Execução da sentença.....	91
6.10.	Modelo de ação reivindicatória.....	92
<b>Capítulo 7</b>	<b>- Ação de Desapropriação.....</b>	<b>95</b>
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.....	98
7.2.4.	Desapropriação por acordo.....	101
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
<b>Capítulo 8 – Regularização Fundiária Urbana – REURB.....</b>		<b>117</b>
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.....	120
8.5.	Procedimento Administrativo e Aprovação Municipal .....	121
8.6.	Legitimação Fundiária e Legitimação da Posse.....	123
8.7.	Registro da regularização fundiária.....	126

## Livro II

# NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS

<b>Capítulo 1 – Negócios Jurídicos Imobiliários – Incorporação, Parcelamento do Solo Urbano e Fundos de Investimento Imobiliário .....</b>		<b>129</b>
1.1.	Parcelamento do solo urbano – definição e classificação – o condomínio de lotes .....	129
1.1.1.	Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor .....	131
1.1.2.	Definição de loteamento e desmembramento .....	132
1.1.3.	Diferença entre loteamento e desmembramento – abertura ou não de vias e logradouros públicos.....	133
1.1.4.	Subdivisão de gleba em lotes.....	133
1.1.5.	Desdobro.....	136
1.1.6.	As certidões necessárias para registro do loteamento .....	139
1.1.7.	Loteamento fechado por lote autônomo ou loteamento de acesso controlado por lote autônomo.....	143
1.1.8.	Fórmulas mirabolantes no ato de parcelar o solo urbano – condomínios, clubes de recreio, associações e incentivo a invasões .....	160
1.2.	Incorporações imobiliárias.....	163
1.2.1.	O contrato de incorporação imobiliária.....	164
1.2.2.	Modalidades de incorporações.....	164
1.2.3.	O ato de incorporar e a instituição do condomínio.....	167
1.2.4.	Patrimônio de afetação .....	169
1.2.5.	Permuta do terreno por futuras unidades.....	181
1.2.6.	Modelo de memorial de incorporação, incluindo a minuta da convenção de condomínio.....	187
1.2.7.	Resolução de compromisso de compra e venda de imóvel em construção em razão da ausência do registro da incorporação.....	205

1.3.	Fundos de Investimento Imobiliário.....	209
1.3.1.	Características gerais .....	209
1.3.2.	Fundamento legal e propriedade.....	210
1.3.3.	Propriedade do imóvel sujeito ao Fundo de Investimento Imobiliário	210
1.3.4.	Administração.....	211
1.3.5.	Limitações administrativas .....	212
1.3.6.	Responsabilidade da Instituição Administradora do Fundo.....	213
1.3.7.	Tributação.....	214
1.3.8.	Conclusões.....	215
<b>Capítulo 2</b>	<b>– Relação de Consumo e Proteção ao Consumidor.....</b>	<b>217</b>
2.1.	Relação de consumo.....	217
2.1.1.	Consumidor .....	218
2.1.2.	O consumidor empresário.....	219
2.1.3.	Vulnerabilidade.....	223
2.1.4.	Terceiros protegidos pelas normas do CDC.....	225
2.1.5.	Direitos básicos do consumidor imobiliário – O CDC e a Lei do superendividamento (Lei 14.181/2021).....	227
2.2.	Fornecedor .....	229
2.2.1.	Habitualidade .....	230
2.2.2.	Fornecedor e teoria da empresa.....	230
2.3.	Princípio da especialidade.....	232
2.4.	Responsabilidade por dano moral.....	232
2.5.	Problemas na compra e venda de imóveis ante o Código de Defesa do Consumidor.....	233
2.5.1.	Problemas para o adquirente .....	234
2.5.2.	Problemas para o alienante .....	234
2.6.	Vícios nos contratos .....	235
<b>Capítulo 3</b>	<b>– Promessa de Compra e Venda e Ações Propostas pelo Vendedor, em Virtude do Inadimplemento do Adquirente .....</b>	<b>237</b>
3.1.	Principais aspectos de direito material da promessa de compra e venda .....	237
3.1.1.	O Decreto-lei 58, de 10.12.1937.....	239
3.1.2.	Os requisitos formais do contrato de promessa de compra e venda....	248
3.1.3.	A outorga conjugal .....	254
3.2.	A necessidade – ou não – da ação de resolução, se não for purgada a mora – a resolução extrajudicial.....	256
3.3.	A notificação do promitente comprador inadimplente e o prazo para a purgação da mora (pagamento) .....	262
3.4.	Principais aspectos práticos e de direito processual .....	271
3.4.1.	Competência .....	271
3.4.2.	Legitimidade ativa e passiva .....	272

3.4.3.	Ações reais e pessoais – distinção e consequências.....	274
3.4.4.	Valor da causa .....	274
3.4.5.	Petição inicial.....	275
3.5.	Ação de resolução por inadimplemento: lotes (vendedor que não é o loteador)/ imóveis prontos .....	275
3.6.	Ações de resolução nos casos de incorporação de imóveis .....	276
3.6.1.	Construção por empreitada ou por administração .....	277
3.6.2.	Construção por conta e risco do incorporador .....	279
3.6.3.	Resumo .....	280
3.7.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes vendidos pelo loteador.....	281
3.7.1.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada judicialmente .....	281
3.7.2.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada extrajudicialmente .....	281
3.7.3.	Regularidade do loteamento como condição específica da ação de resolução.....	283
3.8.	O inadimplemento do promitente comprador: prescrição da pretensão da co- brança, da resolução do contrato e prescrição aquisitiva (usucapião) requerida pelo promitente comprador inadimplente .....	284
3.9.	O adimplemento substancial – “substancial <i>performance</i> ” .....	288
3.10.	Modelos .....	292
3.10.1.	Notificação extrajudicial .....	292
3.10.2.	Notificação judicial .....	292
3.10.3.	Petição inicial da ação de resolução por inadimplemento .....	294
3.10.4.	Contestação do pedido de resolução por inadimplemento .....	298
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....	306
3.10.6.	Ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel pronto .....	309
3.10.7.	Agravo contra decisão que ordenou a citação do cônjuge em ação de caráter pessoal.....	315
3.10.8.	Apelação contra decisão que indefere a petição inicial por suposta irregularidade de loteamento.....	319
3.10.9.	Execução por quantia certa.....	322
3.11.	Fluxograma (para o procedimento comum).....	325

#### **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 .....	327
4.2.	A resolução dos contratos de compromisso de compra e venda firmados com incorporadoras e com loteadoras .....	330
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 .....	332



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.....	334
4.3.	Regra especial para os contratos de compromisso de compra e venda firmados com incorporadoras .....	337
4.3.1.	Aplicabilidade das regras especiais: distratos e resoluções.....	337
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 .....	338
4.3.3.	A regra específica para a cláusula penal compensatória nas incorporações submetidas ao regime do patrimônio de afetação .....	341
4.3.4.	Prazo para restituição, pela incorporadora ao adquirente, do eventual saldo.....	342
4.3.5.	Excludente de aplicação da cláusula penal compensatória: cessão dos direitos do promitente comprador.....	343
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 .....	343
4.4.	Regra especial para os contratos de compromisso de compra e venda firmados com loteadoras .....	344
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 .....	345
4.4.2.	Prazo para restituição, pela loteadora ao adquirente, do eventual saldo.....	348
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.....	348
4.5.	Inaplicabilidade das regras do distrato de compromissos de compra e venda aos contratos de alienação fiduciária .....	351
4.6.	A questão da revisão da cláusula penal compensatória, ainda que estipulada dentro dos limites legais.....	352
4.7.	A irretroatividade da promessa de compra e venda e a impossibilidade da simples desistência sem demonstração de impossibilidade de pagamento pelo devedor .....	353
4.8.	irretroatividade das alterações empreendidas pela Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, publicada no dia 28.12.2018 .....	360
4.9.	Prescrição .....	363
4.10.	Juros e correção monetária sobre os valores a restituir ao adquirente.....	363
4.11.	Principais aspectos da ação de resolução proposta pelo promitente comprador inadimplente .....	368
4.11.1.	Modelo de ação de resolução pelo adquirente inadimplente .....	368
4.11.2.	Modelo de contestação à ação de resolução do contrato promovida pelo inadimplente.....	372

<b>Capítulo 5 – Adjudicação Compulsória e a Ação do Promitente Vendedor para Compelir o Promitente Comprador a Receber a Escritura.....</b>	<b>383</b>
5.1. Principais aspectos.....	383
5.2. Conceito e utilidade – a questão da propriedade irregular e a inadequação da ação de adjudicação compulsória.....	384
5.3. Ações reais e pessoais – distinção e consequências aplicadas à adjudicação compulsória. Prescrição.....	384
5.4. Condições específicas da ação de adjudicação compulsória.....	389
5.4.1. Registro do compromisso.....	389
5.4.2. Condições específicas.....	392
5.5. Legitimidade, inclusive no caso de cessão dos direitos pelo promitente vendedor.....	393
5.6. A garantia constituída pelo promitente vendedor e o direito à adjudicação compulsória.....	398
5.7. Procedimento.....	400
5.8. O promitente vendedor pode propor ação para obrigar o promitente comprador a receber a escritura?.....	400
5.9. Procedimento de adjudicação extrajudicial.....	402
5.10. Modelo de ação de adjudicação compulsória.....	403
5.11. Modelo de ação de obrigação de fazer para compelir o promitente comprador a receber a escritura.....	407
5.12. Modelo de notificação para que o promitente comprador receba a escritura....	411
5.13. Fluxograma.....	412
<b>Capítulo 6 – Corretagem – Cobrança De Comissões.....</b>	<b>413</b>
6.1. Principais aspectos.....	413
6.2. Principais aspectos de direito material.....	414
6.2.1. Primeira etapa: a aproximação das partes.....	421
6.2.2. Segunda etapa: fechamento do negócio (formação do vínculo jurídico).....	421
6.2.3. Terceira etapa: a execução do contrato de venda e compra.....	422
6.3. Em que fase surge o direito à comissão?.....	422
6.4. A desistência imotivada.....	426
6.5. A dispensa e a participação de mais de um corretor.....	428
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).....	432
6.7. O “corretor” não inscrito no CRECI.....	442
6.8. Modelo de ação de cobrança de comissão pelo procedimento comum.....	444
6.9. Ação monitoria para cobrança de comissão de corretagem.....	445
6.9.1. Modelo de ação monitoria.....	447

<b>Capítulo 7 – Atraso na Entrega do Imóvel e Suas Consequências</b> .....	449
7.1. Principais aspectos.....	449
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 .....	451
7.2.1. Distinção entre caso fortuito e motivo de força maior .....	451
7.2.2. Consequência da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior .....	452
7.2.3. Excludente decorrente da ausência de nexo causal ou decorrente da ausência de culpa? .....	453
7.2.4. Doutrina da irrelevância da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior nas relações de consumo.....	455
7.3. O atraso na entrega do imóvel e a cláusula de carência – legalidade .....	458
7.4. O atraso na entrega da documentação como fundamento do atraso na entrega do imóvel.....	463
7.5. As soluções jurídicas possíveis para o atraso na entrega do imóvel e suas consequências.....	463
7.5.1. As consequências para as construtoras.....	466
7.6. Modelo de ação cominatória para entrega do imóvel cumulada com perdas e danos .....	472
7.7. Modelo de ação de resolução por inadimplemento da promitente vendedora – impossibilidade de outorga da escritura.....	475
7.7.1. Modelo de réplica .....	478
<b>Capítulo 8 – Ação de Execução para Entrega de Coisa Certa</b> .....	481
8.1. Principais aspectos.....	481
8.2. Generalidades .....	481
8.2.1. Execução para entrega de coisa certa ou imissão de posse?.....	481
8.2.2. Procedimento .....	485
8.3. Modelo de petição inicial – Execução para entrega de coisa certa.....	486
8.3.1. Modelo de petição esclarecendo o cabimento da execução para entrega de coisa certa .....	488
8.3.2. Modelo de impugnação ao pedido do executado de reunião da ação de execução com ação de conhecimento (anulatória).....	491
8.4. Fluxograma .....	493
<b>Capítulo 9 – Ação de Imissão de Posse</b> .....	495
9.1. Principais aspectos.....	495
9.2. Generalidades .....	496
9.3. Ações reais e pessoais – distinção e consequências.....	496
9.4. Pressupostos da ação de imissão de posse .....	497
9.5. Alguns fundamentos (exemplificativos) da ação de imissão de posse .....	498
9.6. Antecipação de tutela.....	500

9.7.	Sentença.....	501
9.8.	Embargos por retenção de benfeitorias.....	501
9.9.	Constituto possessório.....	502
9.10.	Modelo de ação de imissão de posse.....	503
<b>Capítulo 10 – Vícios no Imóvel (Qualidade e Quantidade).....</b>		<b>507</b>
10.1.	Principais aspectos.....	507
10.2.	Incorporação e construção – definição.....	508
10.3.	Responsabilidade do construtor/incorporador no Código Civil – não há relação de consumo.....	510
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.....	511
10.3.2.	O art. 618 do Código Civil pode ser afastado pelo contrato?.....	514
10.3.3.	O prazo do art. 618 do Código Civil é de prescrição ou de garantia?... ..	515
10.4.	Responsabilidade do construtor/incorporador no Código de Defesa do Consumidor.....	524
10.4.1.	Responsabilidade objetiva – o risco.....	525
10.4.2.	Vício por insegurança e vício por inadequação.....	526
10.4.3.	Direito de regresso.....	537
10.4.4.	Excludentes de responsabilidade nos vícios por insegurança.....	537
10.4.5.	O problema das normas técnicas sobre a segurança e o barulho gerado pela propagação de ruídos nas edificações.....	539
10.5.	Legitimidade.....	539
10.6.	Modelo de ação redibitória – restituição das quantias pagas.....	543
10.7.	Modelo de pedido na ação de preceito cominatório – obrigação de fazer.....	549
10.8.	Modelo de ação de indenização em face de construtora.....	549
<b>Capítulo 11 – Execução Hipotecária por Agente Financeiro.....</b>		<b>559</b>
11.1.	Principais aspectos.....	559
11.2.	Aspectos gerais do Sistema Financeiro da Habitação.....	559
11.3.	As peculiaridades da execução hipotecária da Lei 5.741/1971.....	563
11.4.	Petição inicial.....	563
11.4.1.	Apresentação do título da dívida.....	564
11.4.2.	Especificação do valor do débito e dos encargos (Lei 5.741/1971, art. 2º, II e III).....	564
11.4.3.	Constituição em mora do devedor e apresentação dos avisos regulamentares.....	564
11.5.	Aspectos processuais.....	565
11.5.1.	Valor da causa.....	565
11.5.2.	Citação.....	565
11.5.3.	Penhora.....	566
11.5.4.	A desocupação do imóvel.....	566

11.5.5. Embargos à execução .....	567
11.5.6. Saldo devedor .....	569
11.5.7. Avaliação do imóvel penhorado.....	570
11.5.8. Praça.....	570
11.5.9. Remição .....	570
11.6. Modelo de execução hipotecária.....	571
<b>Capítulo 12 – Alienação Fiduciária de Bem Imóvel – Sistema Financeiro Imobiliário.....</b>	<b>573</b>
12.1. Conceito.....	573
12.2. Partes.....	574
12.3. Constituição e natureza jurídica .....	575
12.4. Objeto .....	577
12.5. Forma.....	577
12.6. Posse e propriedade.....	580
12.6.1. Posse .....	580
12.6.2. Propriedade .....	580
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.....	580
12.7. Imposto de transmissão.....	583
12.8. O artigo 53 da Lei 8.078/1990 .....	584
12.9. Juros e correções.....	587
12.10. Procedimento no caso de inadimplemento: a consolidação e os leilões; possibilidade de opção pela execução por quantia certa.....	589
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> .....	601
12.10.2. Dação em pagamento do imóvel e a questão do valor do imóvel superior ao da dívida .....	606
12.11. Modelo de ação de reintegração de posse após a consolidação da propriedade.....	611
<b>Capítulo 13 – Alienação Fiduciária – Sustação de Leilão/Execução Extrajudicial – Pedido de Nulidade da Consolidação .....</b>	<b>617</b>
13.1. Principais aspectos.....	617
13.2. Generalidades .....	618
13.3. Ação de consignação em pagamento cumulada com pedido declaratório de nulidade da consolidação da propriedade fiduciária .....	620
<b>Capítulo 14 – Contratos Imobiliários – Nulidades, Interpretação, Juros, Correção Monetária, Consequências da Inexecução e Revisão Contratual.....</b>	<b>625</b>
14.1. Principais aspectos da ação de revisão.....	625
14.2. Generalidades .....	626

14.2.1.	A boa-fé e os requisitos de validade dos negócios jurídicos.....	626
14.2.2.	Nulidades absolutas dos negócios jurídicos e a simulação.....	629
14.2.3.	Os defeitos dos negócios jurídicos .....	634
14.2.4.	Regras de interpretação dos contratos.....	637
14.2.5.	Cláusula <i>rebus sic stantibus</i> e imprevisão.....	638
14.2.6.	Procedimento da ação de revisão.....	640
14.2.7.	Pagamento indevido .....	643
14.3.	Fato: Juros como mecanismo de controle econômico; contrários ao objetivo do direito e historicamente combatidos.....	645
14.4.	Juros – conceito .....	651
14.5.	Classificação.....	653
14.6.	Juros legais moratórios .....	654
14.6.1.	Primeira opção: taxa Selic.....	655
14.6.2.	Segunda opção: 1% a.m. – art. 161, § 1º, do CTN.....	659
14.7.	Juros convencionais moratórios .....	661
14.8.	Início da contagem dos juros moratórios; responsabilidade do banco oficial depositário no caso de penhora ou depósito.....	662
14.9.	Juros legais compensatórios.....	669
14.10.	Juros convencionais compensatórios.....	671
14.10.1.	Juros convencionais compensatórios nos financiamentos.....	671
14.10.2.	Juros convencionais compensatórios no contrato de mútuo.....	674
14.11.	Resumo dos limites legais impostos às taxas de juros.....	674
14.12.	Juros simples e juros compostos.....	674
14.13.	Sistemas de amortização – tabela <i>price</i> e SAC .....	676
14.14.	Os juros e as instituições financeiras.....	692
14.15.	A capitalização de juros e as instituições financeiras.....	696
14.15.1.	A capitalização de juros no Sistema Financeiro da Habitação em razão da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009 .....	698
14.16.	Outras consequências do descumprimento das obrigações.....	705
14.16.1.	Prejuízos e cláusula penal.....	705
14.16.2.	Cláusula penal .....	713
14.16.3.	Arras (sinal) .....	729
14.16.4.	Honorários de advogado .....	733
14.16.5.	Correção monetária pelo atraso e em razão do regular cumprimento das obrigações contratuais em prestações periódicas .....	739
14.17.	Modelo de ação em face do banco .....	750
14.17.1.	Modelo de réplica .....	769
14.18.	Modelo de ação em face da construtora/incorporadora.....	778
14.18.1.	Modelo de réplica .....	791
14.19.	Ação de repetição de indébito .....	804

## Livro III

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

<b>Capítulo 1 – Cuidados na Aquisição de Imóveis</b> .....	807
1.1. Introdução.....	807
1.2. Certidões do imóvel.....	808
1.2.1. Certidão de propriedade.....	808
1.2.2. Certidão negativa de tributos municipais.....	813
1.2.3. Certidão negativa de débitos condominiais; as contas de consumo de água e energia do imóvel.....	814
1.2.4. Certidão negativa de imóveis enfitêuticos.....	815
1.2.5. O risco da desapropriação.....	816
1.3. Certidões referentes à pessoa do vendedor.....	817
1.3.1. A proteção ao terceiro de boa-fé.....	819
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 (Lei 14.382 de 27 de junho de 2022) e a dispensa de certidões – Súmula 375 do STJ.....	822
1.3.3. Fraude e débitos tributários do alienante do imóvel.....	831
1.3.4. Desconsideração da personalidade jurídica – se o alienante é sócio de uma pessoa jurídica.....	832
1.3.5. O alienante titular de pessoa jurídica – dívidas fiscais e trabalhistas da pessoa jurídica.....	836
1.3.6. A pessoa jurídica pode vender bens do estoque.....	843
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.....	844
1.3.8. A decadência do direito de desconstituir a venda em fraude contra credores.....	849
1.4. Conclusões e outras cautelas.....	849
1.4.1. Se o vendedor é pessoa jurídica.....	851
1.4.2. O vendedor empresário – a falência.....	852
1.4.3. Quem não registra não é dono e quem registra pode não o ser.....	853
1.4.4. A aquisição de imóveis em construção ou de incorporadoras.....	857
1.4.5. Cuidados com venda através de procurações.....	860
1.4.6. O registro da aquisição.....	862
1.4.7. Imóvel em nome de pessoa menor.....	864
1.5. Comprando imóvel em hasta pública.....	864
1.5.1. Hasta pública e sua natureza de aquisição originária.....	864
1.5.2. O débito hipotecário ante a alienação por hasta pública.....	866
1.5.3. O débito fiscal ante a alienação por hasta pública.....	872
1.5.4. Anulação da arrematação.....	875

1.5.5.	Penhoras anteriores .....	876
1.5.6.	Posse do imóvel adquirido.....	878
1.5.7.	Evicção .....	878
1.6.	Único imóvel do vendedor – bem de família e impossibilidade de venda.....	879
1.7.	Modelo de carta requerendo certidões para o vendedor e sugestão de <i>checklist</i> das certidões necessárias .....	881
<b>Capítulo 2 – Fraude Contra Credores e Ação Pauliana (ou Ação Revocatória) .....</b>		<b>885</b>
2.1.	Principais aspectos.....	885
2.2.	Fundamento .....	885
2.3.	Elementos da fraude contra credores .....	886
2.4.	O <i>consilium fraudis</i> – a notoriedade e a presunção da insolvência.....	887
2.5.	As hipóteses de fraude e a boa-fé .....	888
2.6.	As provas a produzir.....	890
2.7.	Objeto da ação pauliana.....	890
2.8.	Excludentes da fraude.....	891
2.8.1.	O art. 164 do Código Civil.....	891
2.8.2.	Aquisição de insolvente mediante depósito judicial.....	891
2.8.3.	Permuta.....	892
2.9.	Decadência .....	892
2.10.	Fraude contra credores e fraude à execução – diferenças .....	893
2.11.	Foro competente .....	895
2.12.	Legitimidade .....	896
2.13.	Pedido .....	897
2.14.	Valor da causa .....	897
2.15.	Modelo de ação pauliana .....	897
<b>Capítulo 3 – Embargos de terceiro.....</b>		<b>901</b>
3.1.	Principais aspectos.....	901
3.2.	O instituto .....	902
3.3.	Faculdade do terceiro, que pode utilizar as vias ordinárias.....	907
3.4.	Fraude contra credores, fraude à execução e embargos de terceiro.....	908
3.5.	Valor da causa .....	909
3.6.	Foro competente .....	909
3.7.	Petição inicial .....	909
3.8.	Procedimento.....	910
3.9.	Prazo para contestação .....	911
3.10.	Recursos.....	911
3.11.	Legitimidade ativa e passiva .....	913
3.12.	Os honorários nos embargos de terceiro .....	915
3.13.	Modelo de embargos de terceiro (petição inicial).....	916
3.14.	Fluxograma .....	924



## Livro IV CONDOMÍNIO

<b>Capítulo 1 – Condomínio</b> .....	927
1.1. Espécies de condomínio.....	927
1.2. Condomínio geral.....	928
1.2.1. Características.....	928
1.2.2. Administração do condomínio.....	934
1.3. Condomínio edilício.....	934
1.3.1. Definição.....	934
1.3.2. Instituição do condomínio, sua natureza jurídica, sua responsabilidade por obrigações e as implicações para os condôminos.....	935
1.3.3. A unidade autônoma e as áreas comuns.....	942
1.3.4. O síndico, seus deveres e seus poderes. Pode o síndico conceder desconto aos inadimplentes?.....	943
1.3.5. Destituição do síndico.....	954
1.3.6. Conselho consultivo.....	956
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.....	957
1.3.8. O dever de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.....	958
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.....	960
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.....	969
1.3.11. O descumprimento dos deveres e as multas; o comportamento antisocial do condômino.....	975
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.....	984
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.....	991
1.3.14. Possibilidade de se divulgar a relação de inadimplentes e de apontar o condômino impontual em cadastro negativo.....	997
1.3.15. O dever de pagar as despesas no condomínio irregular.....	999
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.....	1000

1.3.17.	Instalação de TV a cabo e comodidades que podem ser adquiridas individualmente ante as despesas condominiais .....	1001
1.3.18.	O dever de pagar as despesas ainda que o imóvel não esteja ocupado ....	1002
1.3.19.	O dever de o incorporador pagar despesas de condomínio das unidades ainda não vendidas ou cuja posse não entregou .....	1002
1.3.20.	As despesas com ações judiciais e o condômino que litiga com o condomínio .....	1004
1.3.21.	O protesto do boleto de despesa condominial.....	1005
1.3.22.	O uso das áreas comuns e de lazer por empregados e serviçais da unidade .....	1005
1.3.23.	Assembleia Geral – forma de convocação; 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; assembleias permanentes e assembleias eletrônicas.....	1007
1.3.24.	As vagas de garagem .....	1026
1.3.25.	Locação de área comum nos condomínios em edifícios e <i>quorum</i> necessário para a deliberação .....	1031
1.3.26.	O dano, furto ou roubo de bens dos condôminos.....	1036
1.3.27.	Condomínio e Código de Defesa do Consumidor .....	1040
1.3.28.	O seguro da edificação .....	1042
1.3.29.	A solução arbitral dos conflitos no condomínio .....	1043
1.3.30.	Acessibilidade nos condomínios .....	1046
1.4.	Condomínio em multipropriedade.....	1047
1.4.1.	Características .....	1047
1.4.2.	Instituição da multipropriedade.....	1048
1.4.3.	Direitos e obrigações do multiproprietário, inclusive quanto ao pagamento de cota de condomínio edilício.....	1049
1.4.4.	Transferência da multipropriedade.....	1052
1.4.5.	Administração.....	1052
1.4.6.	Multipropriedade inserida no condomínio edilício.....	1053
<b>Capítulo 2 – Cobrança de Despesas Condominiais</b> .....		<b>1057</b>
2.1.	Principais aspectos.....	1057
2.1.1.	Procedimento .....	1058
2.1.2.	Documentos que deverão instruir a inicial .....	1061
2.2.	Aspectos processuais .....	1063
2.3.	Competência .....	1063
2.4.	Legitimidade ativa.....	1064
2.5.	Legitimidade passiva – obrigação <i>propter rem</i> .....	1064

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?...	1068
2.5.2.	Separação e partilha ainda não registrada – legitimidade para responder pelas despesas de condomínio.....	1083
2.5.3.	O proprietário do imóvel faleceu. Quem responde pelas despesas condominiais? .....	1084
2.5.4.	Mais de um titular e solidariedade no pagamento de despesas de condomínio .....	1084
2.5.5.	Imóvel novo; quem responde pelas despesas: a construtora ou o adquirente?.....	1086
2.5.6.	A ausência de reparos ou de cumprimento de deveres por parte do condomínio autoriza a suspensão do pagamento das quotas condominiais? .....	1088
2.5.7.	Responsabilidade e legitimidade do adquirente e do arrematante pelos condomínios não pagos pelo alienante e pelo executado .....	1088
2.5.8.	Responsabilidade e legitimidade do condômino pelas cotas em aberto, inclusive pelas multas e penalidades da unidade locada.....	1093
2.5.9.	Falência do devedor de cotas condominiais – legitimidade e competência .....	1096
2.6.	O rateio das despesas ordinárias como encargo de locação .....	1098
2.7.	Cobrança das prestações vincendas .....	1098
2.8.	Penhora da unidade devedora, mesmo sendo “bem de família”, ou gravada com a cláusula de impenhorabilidade .....	1100
2.9.	A multa por transgressão da convenção não pode ser cobrada juntamente com as demais despesas .....	1100
2.10.	A possibilidade de o condomínio adjudicar ou arrematar o imóvel em hasta pública.....	1102
2.11.	Unidade hipotecada, débitos tributários e preferência para recebimento dos créditos decorrentes de venda judicial.....	1102
2.12.	Prescrição .....	1107
2.13.	Protesto de cotas condominiais .....	1111
2.14.	Modelo de ação de cobrança de débitos condominiais – procedimento comum....	1112
2.15.	Modelo de contestação de ação de cobrança de débitos condominiais.....	1114
2.16.	Execução por quantia certa .....	1122
<b>Capítulo 3 – Ação Divisória</b> .....		1125
3.1.	Principais aspectos.....	1125
3.2.	Finalidade .....	1126
3.2.1.	A divisão nem sempre é possível.....	1126
3.3.	Procedimento da divisão – duas fases distintas .....	1126
3.3.1.	Nomeação de agrimensur e arbitradores.....	1126
3.4.	Cumulação de divisão e demarcação.....	1127

3.5.	Apresentação dos títulos – pedido de quinhões.....	1127
3.6.	Operações da divisão .....	1127
3.7.	Divisão amigável.....	1127
3.8.	Modelo de ação de divisão de terras particulares.....	1128
<b>Capítulo 4 – Ação de Extinção de Condomínio .....</b>		<b>1129</b>
4.1.	Aspectos processuais .....	1129
4.2.	Principais aspectos de direito material.....	1130
4.2.1.	O condomínio comum ou tradicional e a natureza da sua extinção.....	1130
4.3.	Principais aspectos de direito processual.....	1132
4.3.1.	Sobre a jurisdição voluntária.....	1132
4.4.	Procedimento.....	1132
4.5.	Intervenção do Ministério Público.....	1133
4.6.	Modelo de ação de extinção de condomínio .....	1134

## Livro V VIZINHANÇA

<b>Capítulo 1 – Direito de Vizinhança – Ação de Dano Infecto e Ação de Nunciação de Obra Nova.....</b>		<b>1139</b>
1.1.	Aspectos gerais: a propriedade, sua função social e o direito de vizinhança.....	1139
1.2.	Mau uso ou uso anormal da propriedade .....	1143
1.2.1.	Os critérios para verificação do uso anormal da propriedade e o abuso de direito.....	1144
1.2.2.	Casuística.....	1146
1.2.3.	Atuação do Ministério Público.....	1148
1.3.	Árvores limítrofes .....	1148
1.4.	Passagem forçada .....	1148
1.5.	Passagem de cabos, tubulações e aquedutos .....	1151
1.6.	Águas.....	1151
1.7.	Direito de tapagem.....	1153
1.7.1.	Parede-meia.....	1153
1.8.	Direito de construir.....	1154
1.8.1.	Direito de travejar.....	1157
1.9.	Ação de dano infecto.....	1157
1.9.1.	Principais aspectos.....	1157
1.9.2.	Legitimidade ativa.....	1158
1.9.3.	Legitimidade passiva.....	1158
1.9.4.	Valor da causa .....	1159
1.9.5.	Natureza da ação de dano infecto .....	1159
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.....	1160

1.9.7.	Prescrição.....	1161
1.9.8.	Procedimento.....	1162
1.9.9.	Caução de dano infecto.....	1162
1.9.10.	A caução de dano infecto ante o mandamento do art. 1.313 do Código Civil.....	1163
1.9.11.	O dano moral na ação de dano infecto.....	1163
1.9.12.	Modelo de ação de dano infecto.....	1166
1.10.	Ação de nunciação de obra nova.....	1168
1.10.1.	Principais aspectos.....	1168
1.10.2.	Principais aspectos de direito material.....	1171
1.10.3.	Tutela de urgência e pedido.....	1173
1.10.4.	Modelo de petição inicial da ação de nunciação de obra nova.....	1176
<b>Capítulo 2 – Ação Demarcatória.....</b>		<b>1179</b>
2.1.	Principais aspectos.....	1179
2.2.	Conceito de demarcação.....	1179
2.2.1.	Ação de demarcação de terras particulares.....	1180
2.3.	Objeto da ação demarcatória.....	1180
2.4.	Requisitos do direito de demarcar.....	1180
2.5.	Caráter dúplice.....	1181
2.6.	Duas fases do procedimento.....	1181
2.7.	Primeira fase.....	1181
2.8.	Segunda fase.....	1181
2.9.	Perícia.....	1182
2.9.1.	Plantas, memoriais e operações de campo.....	1182
2.9.2.	Conferência, eventuais divergências.....	1182
2.10.	Demarcação amigável.....	1182
2.11.	Demarcação de terras públicas.....	1183
2.12.	Modelo de ação de demarcação.....	1183

## **Livro VI**

### **POSSE E SUAS CONSEQUÊNCIAS**

<b>Capítulo 1 – Posse e Ações Possessórias.....</b>		<b>1187</b>
1.1.	Principais aspectos das ações possessórias.....	1187
1.2.	Posse.....	1188
1.2.1.	Teorias sobre a posse.....	1188
1.2.2.	Espécies de posse.....	1189
1.2.3.	Direito de retenção.....	1192
1.2.4.	Ações possessórias.....	1194
1.3.	Fungibilidade.....	1195
1.4.	Cumulação de demandas.....	1196

1.5.	Natureza dúplice .....	1196
1.6.	Exceção do domínio.....	1197
1.7.	Prática das ações de reintegração e manutenção de posse.....	1198
1.7.1.	Foro competente.....	1198
1.7.2.	Legitimidade.....	1198
1.7.3.	Valor da causa .....	1199
1.7.4.	Denúnciação da lide.....	1201
1.7.5.	Procedimento.....	1202
1.7.6.	Petição inicial.....	1203
1.7.7.	Concessão liminar da proteção possessória.....	1203
1.7.8.	Recurso da decisão que concede ou não a liminar.....	1206
1.7.9.	Justificação prévia.....	1206
1.7.10.	Prazo para contestação.....	1208
1.7.11.	Possibilidade de antecipação de tutela.....	1208
1.7.12.	Litígio coletivo pela posse.....	1209
1.7.13.	Modelo de notificação.....	1211
1.7.14.	Modelo de ação de reintegração de posse (petição inicial).....	1211
1.7.15.	Modelo de ação de manutenção de posse (petição inicial).....	1214
1.8.	Prática do interdito proibitório.....	1216
1.8.1.	Procedimento.....	1216
1.8.2.	Modelo de interdito proibitório (petição inicial).....	1216
1.9.	Fluxograma .....	1218
<b>Capítulo 2 – Usucapião</b>	.....	1219
2.1.	Principais aspectos.....	1219
2.2.	Usucapião (direito material) .....	1221
2.2.1.	Conceito.....	1221
2.2.2.	Usucapião extraordinária.....	1224
2.2.3.	Usucapião ordinária.....	1231
2.2.4.	Usucapião constitucional ou especial urbana .....	1233
2.2.5.	Usucapião constitucional ou especial rural.....	1235
2.2.6.	Usucapião coletiva.....	1236
2.2.7.	Usucapião por abandono do lar .....	1238
2.3.	Justo título.....	1238
2.3.1.	Requisitos.....	1238
2.3.2.	Conceito de justo título na doutrina nacional moderna.....	1241
2.3.3.	Justo título e desnecessidade de registro .....	1243
2.3.4.	Justo título decorrente de atividade jurídica relacionada ao fundamento do direito .....	1245
2.3.5.	Justo título e promessa de compra e venda.....	1246
2.3.6.	Justo título, nulidade absoluta e nulidade relativa.....	1252

2.3.7.	Justo título, transação, sentenças e escrituras que operam a divisão de coisa comum.....	1254
2.3.8.	Vícios de forma e justo título.....	1254
2.3.9.	Conclusão.....	1256
2.4.	Usucapião e condomínio.....	1258
2.5.	Procedimento.....	1260
2.5.1.	Citações, intimações e distribuição dos ônus processuais.....	1260
2.5.2.	Prazo para resposta.....	1263
2.5.3.	Impossibilidade de oposição e embargos de terceiro na ação de usucapião.....	1264
2.5.4.	Sentença.....	1264
2.6.	Usucapião extrajudicial.....	1265
2.6.1.	A ata notarial no requerimento de usucapião extrajudicial.....	1270
2.6.2.	Modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial.....	1273
2.7.	Modelo de ação de usucapião.....	1275
2.8.	Fluxograma.....	1277

## Livro VII

### LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

<b>Capítulo 1 – Locação de Imóveis Urbanos – Definição e Aspectos Gerais das Ações Locatícias.....</b>	<b>1281</b>
1.1. Locação de imóveis urbanos – definição.....	1281
1.2. Solidariedade (art. 2º).....	1285
1.3. A reforma da Lei do Inquilinato pela Lei 12.112/2009.....	1288
1.3.1. Vigência da Lei 12.112/2009 no tempo.....	1302
1.4. Prazo e multa pela devolução antecipada do imóvel pelo locatário.....	1304
1.5. Divórcio ou morte do locatário e do locador: sub-rogação.....	1308
1.5.1. Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial.....	1309
1.5.2. Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal.....	1310
1.5.3. A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador.....	1310
1.5.4. Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11 ...	1312
1.5.5. Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo.....	1312
1.6. Sublocações.....	1315
1.7. Aluguel.....	1317
1.8. Benfeitorias e acessões.....	1324
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.....	1327
1.9. Deveres do locador e do locatário e suas consequências.....	1327

1.9.1.	Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio – obrigações do locador e do locatário .....	1329
1.9.2.	Requisito da Lei do Inquilinato para que o locatário fique obrigado ao pagamento das despesas ordinárias .....	1341
1.9.3.	Edifício de um só dono, ausência de assembleias e despesas ordinárias.....	1342
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.....	1343
1.9.5.	Modelo de ação de reparação de danos pela entrega do imóvel locado deteriorado .....	1350
1.10.	Penalidades criminais e civis.....	1353
1.11.	Locação em <i>shopping centers</i> .....	1355
1.11.1.	Restrições à liberdade das partes no contrato de locação em <i>shopping centers</i> : despesas que não podem ser cobradas.....	1359
1.11.2.	Risco do negócio e eventual indenização pelo fracasso do empreendimento .....	1360
1.11.3.	Impossibilidade da defesa fundada em uso próprio na ação renovatória manejada pelo locatário.....	1360
1.12.	Locação por temporada e por intermédio de plataformas digitais: locação ou hospedagem? Vedações pelos condomínios: legalidade? Casuística.....	1360
1.12.1.	Possibilidade da locação para temporada se não houver vedação na convenção ou se a convenção simplesmente determinar a destinação residencial.....	1362
1.12.2.	A questão deve ser tratada na Convenção. <i>Quorum</i> para a alteração ....	1369
1.12.3.	Corrente que sustenta a impossibilidade de locação por temporada nos condomínios com destinação residencial por se tratar de destinação não residencial.....	1374
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.....	1379
1.13.	Contrato “built-to-suit” e a Locação por encomenda – Lei 12.744/2012.....	1382
1.14.	Foro competente (art. 58, II).....	1391
1.14.1.	Alegação de incompetência nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991....	1393
1.15.	Valor da causa .....	1393
1.16.	Férias forenses .....	1394
1.17.	Citação, notificação e intimação .....	1395
1.18.	Efeitos do recurso de apelação.....	1396
1.19.	Procedimento.....	1399
1.20.	Prazos e diferenciação de prazos decorrentes do direito material e do direito processual – a contagem de prazos em dias úteis.....	1400
<b>Capítulo 2 – Garantias da Locação</b> .....		1409
2.1.	Espécies de garantia – panorama geral.....	1409



2.2.	Caução .....	1412
2.2.1.	Introdução .....	1412
2.2.2.	Caução de bens imóveis .....	1414
2.2.3.	Caução de bens móveis.....	1417
2.2.4.	Caução em dinheiro .....	1418
2.2.5.	Caução de títulos de crédito e de créditos.....	1420
2.3.	Fiança.....	1421
2.3.1.	Introdução .....	1421
2.3.2.	Outorga uxória ou marital na fiança .....	1422
2.3.3.	Efeitos da fiança .....	1428
2.3.4.	Fiança prestada por pessoa jurídica contra determinação do ato constitutivo.....	1429
2.3.5.	Morte do fiador.....	1430
2.3.6.	Ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador .....	1435
2.3.7.	Ato de disposição de imóveis do fiador .....	1435
2.3.8.	Exoneração do fiador após o término do prazo contratual.....	1436
2.3.9.	Outros casos em que se possibilita ao locador exigir novo fiador .....	1448
2.3.10.	Morte do afiançado e alteração do quadro social de pessoa jurídica afiançada – exoneração do fiador .....	1449
2.3.11.	Novação e exoneração do fiador.....	1452
2.3.12.	Foro competente para execução do fiador.....	1456
2.3.13.	Bem de família e fiança.....	1456
2.3.14.	Sub-rogação pelo fiador que paga a dívida e bem de família.....	1463
2.4.	Seguro-fiança .....	1466
<b>Capítulo 3 – Ação de Despejo .....</b>		<b>1473</b>
3.1.	Principais aspectos processuais.....	1473
3.2.	Ação de despejo como única forma de o locador reaver o imóvel – exceções ..	1473
3.3.	Hipóteses de despejo.....	1475
3.4.	Notificação .....	1477
3.4.1.	Casos em que a notificação se faz necessária para a ação de despejo....	1480
3.5.	Legitimidade ativa e passiva.....	1485
3.5.1.	Menor pode locar? Nesse caso, quem ingressa com a ação de despejo? O despejo em face de pessoa menor .....	1486
3.5.2.	Prova de propriedade nas ações de despejo (arts. 47, § 2º, e 60).....	1486
3.6.	Liminares.....	1489
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.....	1492
3.6.2.	Ação de despejo pelo término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato .....	1492

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.....	1493
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.....	1495
3.7.	Antecipação de tutela.....	1498
3.8.	Prazos para desocupação nas ações de despejo.....	1502
3.8.1.	Caução e execução provisória do despejo (art. 64) .....	1505
3.8.2.	Execução definitiva do despejo (art. 65); eventual remoção dos bens do locatário por depositário e responsabilidade pelos bens removidos.....	1509
3.9.	Embargos de retenção por benfeitorias.....	1513
3.10.	Ciência a sublocatários e fiadores .....	1516
3.11.	Sentença.....	1520
3.12.	Ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido (art. 13)....	1520
3.12.1.	Modelo de ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido .....	1524
3.12.2.	Alteração do quadro social da sociedade locatária .....	1525
3.12.3.	Modelo de petição inicial de ação de despejo por cessão da locação em razão da cessão das quotas sociais .....	1527
3.13.	Pedido de assistência do sublocatário.....	1528
3.13.1.	Modelo .....	1529
3.14.	ação de despejo por extinção da sublocação com pedido liminar (arts. 14, 15, 16 e 59).....	1530
3.15.	ação de despejo por infração de mútuo acordo (art. 47, I, c/c arts. 9º, I, e 59, § 1º, I).....	1531
3.15.1.	Modelo de ação de despejo por infração de mútuo acordo com pedido de desocupação liminar .....	1532
3.16.	Ação de Despejo por infração legal ou contratual (art. 47, I, c/c art. 9º, II).....	1534
3.16.1.	Modelo de ação de despejo por desvio de uso do imóvel (art. 23) .....	1535
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).....	1536
3.17.1.	Espécie de mora e prazo para sua ocorrência.....	1537
3.17.2.	Vencimento apenas dos encargos ou de diferenças de aluguel autoriza o despejo? .....	1538
3.17.3.	Depósito em conta do locador credor.....	1539
3.17.4.	Cumulação de pedidos – despejo e cobrança – e de ações de despejo por falta de pagamento e despejo por denúncia vazia.....	1540
3.17.5.	Fiador pode figurar no polo passivo da ação cumulada (despejo e cobrança)?.....	1541
3.17.6.	Discriminação dos valores.....	1544

3.17.7.	Purgação da mora – necessidade de ser realizada mediante depósito, no prazo da contestação sob pena de despejo.....	1544
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.....	1548
3.17.9.	Alegação de insuficiência do depósito.....	1549
3.17.10.	Parcelas vincendas.....	1550
3.17.11.	Execução dos aluguéis antes do despejo.....	1551
3.17.12.	Cumulação de cláusula penal (multa) compensatória e moratória.....	1551
3.17.13.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento sem cumulação de cobrança de aluguéis.....	1552
3.17.14.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis somente contra o locatário.....	1553
3.17.15.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança em face do fiador.....	1554
3.17.16.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento com pedido de desocupação liminar na hipótese de ausência de garantias.....	1556
3.18.	Ação de despejo para reparos urgentes (art. 47, I, c/c art. 9º, IV).....	1557
3.18.1.	Modelo.....	1558
3.19.	Ação de despejo por extinção do contrato de trabalho (art. 47, II, c/c art. 59, § 1º, II).....	1559
3.19.1.	Modelo.....	1561
3.20.	Ação de despejo para uso próprio e de parentes (art. 47, III, c/c §§ 1º e 2º)....	1563
3.20.1.	Modelo.....	1565
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).....	1566
3.20.3.	Modelo.....	1566
3.21.	Ação de despejo para demolição ou edificação licenciada (art. 47, IV).....	1567
3.21.1.	Modelo.....	1569
3.22.	Ação de despejo nas locações de hospitais, escolas, asilos e entidades religiosas (art. 53).....	1570
3.22.1.	Modelo.....	1573
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).....	1574
3.23.1.	Modelo.....	1574
3.24.	Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênua conjugal, por prazo superior a dez anos (art. 3º).....	1576
3.24.1.	Modelo.....	1577
3.25.	Ação de despejo por denúncia vazia.....	1578
3.25.1.	Ação de despejo nas locações residenciais (art. 46).....	1578
3.25.2.	Ação de despejo nas locações não residenciais (arts. 55 a 57).....	1580
3.26.	Ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º)....	1582
3.26.1.	Modelo.....	1583

3.27.	Ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art. 8º) ...	1584
3.27.1.	Modelo .....	1587
3.28.	Ação de despejo nas locações residenciais por contrato ininterrupto de cinco anos – denúncia vazia (art. 47, V).....	1589
3.28.1.	Modelo .....	1590
3.29.	Ação de despejo nas locações para temporada (arts. 48 a 50 e 59, § 1º, III).....	1591
3.29.1.	Modelo .....	1592
3.30.	Locações celebradas anteriormente à Lei 8.245/1991 .....	1593
3.31.	Abandono do imóvel no curso da ação (art. 66).....	1594
3.31.1.	Modelo de petição requerendo imissão na posse.....	1596
3.32.	Resposta do réu e reconvenção.....	1597
3.32.1.	Contestação com modelo referente à prescrição da pretensão da cobrança dos aluguéis e encargos.....	1597
3.33.	Reconhecimento da procedência do pedido (art. 61).....	1600
3.33.1.	Modelo .....	1602
3.34.	Fluxograma .....	1603
<b>Capítulo 4 – Ação Renovatória</b> .....		1605
4.1.	Principais aspectos.....	1605
4.2.	A proteção legal do ponto .....	1607
4.2.1.	Luvas.....	1610
4.3.	Requisitos para se obter a renovação .....	1612
4.4.	Defesas do locador .....	1625
4.5.	Procedimento.....	1632
4.5.1.	Necessidade de outra ação renovatória na pendência de anterior.....	1633
4.6.	Quem pode ajuizar a ação renovatória (legitimidade ativa).....	1634
4.7.	Contra quem é ajuizada a renovatória (legitimidade passiva).....	1640
4.8.	Valor da causa .....	1641
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.....	1641
4.10.	Retomada pelo adquirente .....	1646
4.11.	Modelo de ação renovatória .....	1647
4.12.	Fluxograma .....	1649
<b>Capítulo 5 – Ação de Consignação de Pagamentos de Aluguéis</b> .....		1651
5.1.	Principais aspectos.....	1651
5.2.	Consignação extrajudicial.....	1652
5.3.	Consignação judicial .....	1653
5.3.1.	Citação e intimação para depósito .....	1654
5.3.2.	Depósitos .....	1654
5.3.3.	Resposta do réu.....	1655

5.3.4.	Execução de aluguéis, pendente a desocupação .....	1656
5.3.5.	Levantamento de depósitos no curso da ação .....	1656
5.3.6.	Aplicabilidade do art. 545, § 2º, do Código de Processo Civil.....	1657
5.4.	Modelo de ação de consignação de aluguéis e acessórios.....	1657
5.5.	Modelo de ação de consignação de chaves (arts. 4º e 6º).....	1658
5.6.	Ação de consignação em pagamento havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	1660
5.6.1.	Modelo .....	1660
5.7.	Fluxogramas.....	1662
5.7.1.	Consignação de aluguéis e acessórios.....	1662
5.7.2.	Consignação havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	1663
<b>Capítulo 6 – Ação Revisional.....</b>		<b>1665</b>
6.1.	Principais aspectos.....	1665
6.2.	Direito que também é deferido ao locatário .....	1666
6.3.	Requisito específico da ação revisional.....	1668
6.4.	Renúncia ao direito de pedir revisão.....	1668
6.5.	Qualquer acordo interrompe o prazo trienal ou é necessário que esse acordo tenha colocado o aluguel no valor de mercado?.....	1669
6.6.	Rito .....	1669
6.7.	Indicação do valor do aluguel pretendido na inicial.....	1670
6.8.	Aluguel provisório .....	1671
6.8.1.	Criação de um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário pela Lei 12.112/2009 .....	1672
6.9.	Pendência de prazo para desocupação e impossibilidade revisional.....	1674
6.10.	Perícia.....	1676
6.11.	Honorários de advogado .....	1676
6.12.	Valor do aluguel no caso de obras feitas pelo locatário .....	1677
6.13.	Modelo de ação revisional proposta pelo locador .....	1679
6.14.	Fluxograma .....	1681
<b>Capítulo 7 – Ação de Preceito Cominatório para Possibilitar Vistoria do Imóvel.....</b>		<b>1683</b>
7.1.	Principais aspectos.....	1683
7.2.	Generalidades .....	1683
7.3.	Modelo.....	1684
7.4.	Fluxograma (para procedimento comum).....	1686
<b>Capítulo 8 – Execução por Quantia Certa – Aluguéis e Encargos .....</b>		<b>1687</b>
8.1.	Principais aspectos.....	1687
8.2.	Condições da ação executiva.....	1687
8.3.	Execução por quantia certa contra devedor solvente.....	1690
8.4.	Legitimidade .....	1693

8.5.	Competência .....	1693
8.6.	Possibilidade de conversão de ação de despejo em execução antes da citação...	1694
8.7.	Modelo de execução de aluguéis e encargos em face do fiador.....	1695
8.8.	Fluxograma .....	1697

**Capítulo 9 – A Indenização e a Adjudicação do Imóvel por Afronta ao Direito de Preferência.....** 1699

9.1.	Principais aspectos.....	1699
9.2.	O direito de preferência .....	1700
9.3.	O direito à indenização .....	1702
9.4.	Adjudicação.....	1703
9.5.	Modelo de ação de adjudicação.....	1706
9.6.	Modelo de notificação para conceder ao locatário o direito de preferência.....	1707
9.7.	Modelo de renúncia ao direito de preferência.....	1708

**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.....** 1709

10.1.	Enunciados do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo .....	1709
10.2.	Súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo.....	1712

## Livro VIII

# PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS NÓ DIREITO IMOBILIÁRIO

**Capítulo 1 – Produção Antecipada de Provas.....** 1717

1.1.	Conceito.....	1717
1.2.	O exame pericial – vistoria.....	1720
1.3.	Classificação das provas antecipadas.....	1720
1.4.	A desnecessidade de propositura de ação principal .....	1721
1.5.	Procedimento.....	1722
1.6.	Competência .....	1725
1.7.	Deferimento liminar da prova.....	1725
1.8.	Valor da causa .....	1726
1.9.	Sucumbência.....	1727
1.10.	Modelo de produção antecipada de prova.....	1727

**BIBLIOGRAFIA.....** 1731

**OBRAS DO AUTOR.....** 1741