

LUIZ ANTONIO SCAVONE JUNIOR

DIREITO IMOBILIÁRIO

Teoria e Prática

6.^a edição
*revista, atualizada
e ampliada*



RIO DE JANEIRO

- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição, aí compreendidas a impressão e a apresentação, a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo. Os vícios relacionados à atualização da obra, aos conceitos doutrinários, às concepções ideológicas e referências indevidas são de responsabilidade do autor e/ou atualizador.

As reclamações devem ser feitas até noventa dias a partir da compra e venda com nota fiscal (interpretação do art. 26 da Lei n. 8.078, de 11.09.1990).

1ª edição – Editora Forense – 2009

6ª edição – Editora Forense – 2013

Copyright ©

Luiz Antonio Scavone Junior

- Reservados os direitos de propriedade desta edição pela **EDITORA FORENSE LTDA.**
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (0XX21) 3543-0770 – Fax: (0XX21) 3543-0896
forense@grupogen.com.br | www.grupogen.com.br
- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998).
Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).
- Capa: Rejane Megale

- CIP – Brasil. Catalogação na fonte.
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

S315m

Scavone Junior, Luiz Antonio, 1966–

Direito imobiliário – Teoria e prática/Luiz Antonio Scavone Junior. – 6.ª ed. – Rio de Janeiro . Forense, 2013.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-4813-9

1. Direito imobiliário _ Brasil. 2. Bens imóveis – Brasil. I. Título.

08-0988

CDU: 347.23(81)

SUMÁRIO

Livro I

PROPRIEDADE, DIREITOS REAIS E REGISTROS

Capítulo 1 – Propriedade e Direitos Reais	3
1.1. Direitos reais.....	3
1.2. Sistematização no Código Civil e classificação.....	3
1.3. Características dos direitos reais.....	4
1.3.1. Publicidade.....	4
1.3.2. Oponibilidade <i>erga omnes</i>	5
1.3.3. Sequela.....	5
1.3.4. Direito de preferência.....	6
1.3.5. Numerus clausus.....	7
1.4. Propriedade.....	7
1.4.1. Atributos da propriedade.....	9
1.4.2. Características da propriedade – a função social e a propriedade plena e limitada.....	10
1.4.3. Aquisição da propriedade imobiliária.....	14
1.4.4. Perda da propriedade.....	20
Capítulo 2 – Dúvida Registral	23
2.1. Introdução.....	23
2.2. Qualificação do título.....	24
2.3. O procedimento de dúvida.....	25
2.4. O recurso cabível.....	30
2.5. A atuação do advogado.....	30
2.6. A atuação do Ministério Público.....	30
2.7. A dúvida inversa.....	31

2.8. Modelo de requerimento pedindo ao Oficial que suscite a dúvida.....	31
2.9. Fluxograma do andamento do procedimento de dúvida.....	32
Capítulo 3 – Retificação do Registro Imobiliário.....	33
3.1. Principais aspectos.....	33
3.2. Generalidades.....	34
3.3. Jurisdição.....	35
3.3.1. Retificação como processo de jurisdição voluntária.....	35
3.3.2. Retificação como processo de jurisdição contenciosa.....	35
3.4. Classificação.....	36
3.5. Características procedimentais da retificação.....	38
3.5.1. Retificação extrajudicial.....	38
3.5.2. Retificação judicial.....	41
3.5.3. A impugnação fundamentada que possui o condão de encerrar o processo de retificação.....	43
3.6. O Poder Público como confrontante.....	44
3.7. Recursos.....	45
3.8. Condenação em custas e honorários advocatícios.....	45
3.9. Retificação do registro e art. 500 do Código Civil.....	46
3.10. Modelo de ação de retificação de área.....	47
3.10.1. Modelo de resposta à impugnação.....	48
3.11. Fluxograma.....	50
Capítulo 4 – Ação Para Suprimento de Outorga Conjugal.....	51
4.1. Principais aspectos.....	51
4.2. A falta de suprimento e a nulidade dos atos praticados.....	51
4.3. Impossível ao registrador dispensar a outorga.....	54
4.4. O procedimento do suprimento de outorga.....	54
4.5. Cessão de herança e outorga conjugal.....	55
4.6. Outorga conjugal nos compromissos de compra e venda.....	56
4.7. Outorga conjugal, o Decreto-Lei 58/1937 e a Lei 6.766/1979.....	57
4.8. Outorga conjugal na cláusula de incomunicabilidade dos bens do casal.....	57
4.9. Outorga conjugal no caso de estrangeiros.....	57
4.10. Modelo de pedido de suprimento de outorga para alienação de bem imóvel.....	58
Capítulo 5 – Ações Versando Sobre Falsidade Documental.....	61
5.1. Principais aspectos.....	61
5.2. Falsidade.....	61
5.3. As ações versando sobre falsidade documental.....	65
5.3.1. Ação declaratória autônoma.....	65

5.3.2. Ação declaratória incidental.....	66
5.3.3. Procedimento.....	66
5.4. O prazo para reclamar a falsidade através de incidente.....	67
5.5. Ação rescisória e falsidade.....	68
5.6. A vantagem do incidente: coisa julgada.....	69
5.7. Não cabe incidente de falsidade no procedimento comum, rito sumário	69
5.8. Foro competente	70
5.9. Legitimidade ativa e passiva.....	70
5.10. Valor da causa nas ações declaratórias (autônoma e incidental).....	70
5.11. Honorários advocatícios.....	72
5.12. Recurso cabível no incidente de falsidade.....	72
5.13. Resumo.....	74
5.14. Modelos de arguição de incidente de falsidade.....	76
5.15. Fluxograma	78
Capítulo 6 – Ação Reivindicatória.....	79
6.1. Resumo.....	79
6.1.1. Principais aspectos.....	79
6.2. Conceito.....	79
6.2.1. Natureza jurídica.....	80
6.2.2. A expressão “injustamente”	80
6.3. O que o autor deve provar.....	80
6.4. O proprietário que não tem a posse.....	81
6.5. O promitente comprador e a ação reivindicatória.....	81
6.6. Matéria de defesa.....	82
6.6.1. Exceção de usucapião.....	82
6.6.2. Outras defesas.....	82
6.7. Registro das citações	83
6.8. Prescrição da ação reivindicatória.....	83
6.9. Execução da sentença	83
6.10. Modelo de ação reivindicatória.....	84
Capítulo 7 – Ação de Desapropriação	87
7.1. Principais aspectos.....	87
7.2. O instituto.....	87
7.2.1. Lei aplicável.....	88
7.2.2. Utilidade e necessidade pública ou interesse social	88
7.2.3. Decadência da desapropriação	90
7.2.4. Desapropriação por acordo.....	92
7.2.5. Sub-rogação dos gravames no preço.....	92

7.2.6. Desapropriação indireta.....	92
7.2.7. Indenização prévia.....	92
7.2.8. Pagamento da indenização.....	93
7.2.9. Desvio de finalidade.....	95
7.2.10. Retrocessão.....	95
7.2.11. O interesse da União.....	96
7.3. Quem pode desapropriar.....	97
7.4. As fases do procedimento.....	97
7.4.1. Petição inicial.....	97
7.4.2. Contestação do desapropriado.....	98
7.5. Modelo de ação de desapropriação.....	98

Livro II

NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS

Capítulo 1 – Negócios Jurídicos Imobiliários – Incorporação, Parcelamento do Solo Urbano e Fundos de Investimento Imobiliário.....	103
1.1. Parcelamento do solo urbano.....	103
1.1.1. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.....	104
1.1.2. Definição de loteamento e desmembramento.....	105
1.1.3. Diferença entre loteamento e desmembramento – abertura ou não de vias e logradouros públicos.....	105
1.1.4. Subdivisão de gleba em lotes.....	106
1.1.5. Desdobro.....	108
1.1.6. Loteamento fechado.....	111
1.1.7. Fórmulas mirabolantes no ato de parcelar o solo urbano.....	121
1.1.8. Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada pelo Oficial de Registro de Imóveis.....	127
1.2. Incorporações imobiliárias.....	128
1.2.1. O contrato de incorporação imobiliária.....	129
1.2.2. Modalidades de construção nas incorporações.....	129
1.2.3. O ato de incorporar e a instituição do condomínio.....	130
1.2.4. Patrimônio de afetação.....	132
1.2.5. Modelo de memorial de incorporação, incluindo a minuta da convenção de condomínio.....	142
1.2.6. Resolução de compromisso de compra e venda de imóvel em construção em razão da ausência do registro da incorporação.....	161
1.3. Fundos de Investimento Imobiliário.....	164
1.3.1. Características gerais.....	164
1.3.2. Fundamento legal e propriedade.....	166

1.3.3. Propriedade do imóvel sujeito ao Fundo de Investimento Imobiliário....	166
1.3.4. Administração.....	167
1.3.5. Limitações administrativas.....	168
1.3.6. Responsabilidade da Instituição Administradora do Fundo	168
1.3.7. Tributação.....	169
1.3.8. Conclusões.....	171
Capítulo 2 – Relação de Consumo e Proteção ao Consumidor.....	173
2.1. Relação de consumo.....	173
2.1.1. Consumidor	174
2.1.2. O consumidor empresário.....	175
2.1.3. Vulnerabilidade.....	180
2.1.4. Terceiros protegidos pelas normas do CDC.....	181
2.1.5. Direitos básicos do consumidor imobiliário.....	183
2.2. Fornecedor	184
2.2.1. Habitualidade.....	185
2.2.2. Fornecedor e teoria da empresa.....	185
2.3. Aplicação retroativa do CDC	186
2.4. Princípio da especialidade.....	188
2.5. Responsabilidade por dano moral.....	188
2.6. Problemas na compra e venda de imóveis frente ao Código de Defesa do Consumidor	189
2.6.1. Problemas para o adquirente.....	189
2.6.2. Problemas para o alienante.....	191
2.7. Vícios nos contratos	191
Capítulo 3 – Promessa de Compra e Venda e Ações Propostas pelo Vendedor, em Virtude do Inadimplemento do Adquirente.....	195
3.1. Principais aspectos de direito material.....	195
3.1.1. Ações com base no compromisso de compra e venda.....	195
3.1.2. Promessa de compra e venda	196
3.1.3. O Decreto-Lei 58, de 10.12.1937	197
3.1.4. A questão do registro do contrato	203
3.1.5. A outorga conjugal	204
3.1.6. A necessidade da ação de resolução, se não for purgada a mora.....	205
3.2. A notificação do promitente comprador inadimplente e o prazo para a purgação da mora (pagamento).....	206
3.3. Principais aspectos práticos e de direito processual.....	210
3.3.1. Competência	210
3.3.2. Legitimidade ativa e passiva	211

3.3.3. Ações reais e pessoais – distinção e consequências	212
3.3.4. Valor da causa	213
3.3.5. Petição inicial.....	213
3.3.6. Questão da devolução dos valores pagos pelo adquirente inadimplente	214
3.4. Regularidade do loteamento ou da incorporação	214
3.5. Ação de resolução por inadimplemento: lotes (vendedor que não é o loteador)/ imóveis prontos	214
3.6. Ações de resolução nos casos de incorporação de imóveis	216
3.6.1. Construção por empreitada ou por administração	216
3.6.2. Construção por conta e risco do incorporador	219
3.6.3. Resumo	220
3.7. Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes vendidos pelo loteador, operada judicialmente	220
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	221
3.9. Modelos	223
3.9.1. Modelo de agravo contra decisão que ordenou a citação do cônjuge em ação de caráter pessoal	223
3.9.2. Modelo de agravo contra decisão sobre regularidade do loteamento ou incorporação	226
3.9.3. Modelos de notificação judicial – lotes (loteador).....	231
3.9.4. Modelo de petição inicial da ação de resolução por inadimplemento.....	233
3.9.5. Modelo de notificação extrajudicial para o caso em que o vendedor não é o loteador e para o caso de construção – imóveis prontos	236
3.9.6. Modelo de notificação para imóveis em construção – construção por conta e risco do incorporador.....	236
3.9.7. Contestação do pedido de resolução por inadimplemento	237
3.9.8. Ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel pronto	245
3.10. Fluxograma (para o rito ordinário)	252

Capítulo 4 – Ação de Resolução Proposta pelo Comprador para Reaver o que Pagou.....

4.1. Principais aspectos.....	253
4.2. Generalidades	254
4.3. Rediscussão de distrato em razão da abusividade do perdimento imposto pela resilição bilateral	258
4.4. Prescrição	259
4.5. Juros e correção monetária sobre os valores a restituir ao adquirente.....	259
4.6. Modelo de ação de resolução pelo adquirente inadimplente.....	262

Capítulo 5 – Ação de Adjudicação Compulsória e a Ação do Promitente Vendedor Para Compelir o Promitente Comprador a Receber a Escritura	267
5.1. Principais aspectos.....	267
5.2. Conceito e utilidade – a questão da propriedade irregular e a inadequação da ação de adjudicação compulsória.....	268
5.3. Ações reais e pessoais – distinção e consequências aplicadas à adjudicação compulsória. Prescrição da ação.....	268
5.4. Condições específicas da ação de adjudicação compulsória.....	272
5.4.1. Registro do compromisso.....	272
5.4.2. Condições específicas.....	274
5.5. Legitimidade.....	276
5.6. O promitente vendedor pode propor ação para obrigar o promitente comprador a receber a escritura?.....	279
5.7. A hipoteca constituída pelo promitente vendedor e o direito à adjudicação compulsória.....	281
5.8. Procedimento.....	282
5.9. Modelo de ação de adjudicação compulsória.....	283
5.10. Fluxograma.....	285
Capítulo 6 – Corretagem – Cobrança de Comissões.....	287
6.1. Principais aspectos.....	287
6.2. Principais aspectos de direito material.....	289
6.2.1. Primeira etapa: a aproximação das partes.....	291
6.2.2. Segunda etapa: fechamento do negócio (formação do vínculo jurídico)....	291
6.2.3. Terceira etapa: a execução do contrato de venda e compra.....	292
6.3. Em que fase surge o direito à comissão?.....	292
6.4. A desistência imotivada.....	296
6.5. A dispensa e a participação de mais de um corretor.....	297
6.6. Quem paga a comissão?.....	298
6.7. O “corretor” não inscrito no CRECI.....	299
6.8. Modelo de ação de cobrança de comissão pelo rito ordinário.....	301
Capítulo 7 – Ação de Resolução Contratual e Ação de Obrigação de Fazer (Entregar o Imóvel) em Virtude de Atraso na Entrega de Obras ou Recusa/ Impossibilidade de Outorga de Escritura.....	303
7.1. Principais aspectos.....	303
7.2. Generalidades.....	303
7.3. Modelo de ação cominatória para entrega do imóvel cumulada com perdas e danos.....	308
7.4. Modelo de ação de resolução por inadimplemento da promitente vendedora – impossibilidade de outorga da escritura.....	311
7.4.1. Modelo de réplica.....	313

Capítulo 8 – Ação de Execução para Entrega de Coisa Certa	317
8.1. Principais aspectos	317
8.2. Generalidades	317
8.2.1. Execução para entrega de coisa certa ou imissão de posse?	317
8.2.2. Procedimento	319
8.3. Modelo de petição inicial – Execução para entrega de coisa certa	322
8.3.1. Modelo de petição esclarecendo o cabimento da execução para entrega de coisa certa	324
8.3.2. Modelo de impugnação ao pedido do executado de reunião da ação de execução com ação de conhecimento (anulatória)	327
8.4. Fluxograma	329
Capítulo 9 – Ação de Imissão de Posse	331
9.1. Principais aspectos	331
9.2. Generalidades	332
9.3. Ações reais e pessoais – distinção e consequências	333
9.4. Pressupostos da ação de imissão de posse	334
9.5. Alguns fundamentos (exemplificativos) da ação de imissão de posse	335
9.6. Antecipação de tutela	337
9.7. Sentença	338
9.8. Embargos por retenção de benfeitorias	338
9.9. Constituto possessório	339
9.10. Modelo de ação de imissão de posse	340
Capítulo 10 – Vícios no Imóvel (Qualidade e Quantidade)	345
10.1. Principais aspectos	345
10.2. Incorporação e construção – definição	346
10.3. Responsabilidade do construtor/incorporador no Código Civil – não há relação de consumo	348
10.3.1. Espécies de problemas com a construção	349
10.3.2. O art. 618 do Código Civil pode ser afastado pelo contrato?	352
10.3.3. O prazo do art. 618 do Código Civil é de prescrição ou de garantia? ...	352
10.4. Responsabilidade do construtor/incorporador no Código de Defesa do Consumidor	356
10.4.1. Responsabilidade objetiva – o risco	357
10.4.2. Vício por insegurança e vício por inadequação	358
10.4.3. Direito de regresso	364
10.4.4. Excludentes de responsabilidade nos vícios por insegurança	364
10.4.5. O problema das normas técnicas sobre a segurança e o barulho gerado pela propagação de ruídos nas edificações	365

10.5. Legitimidade	366
10.6. Modelo de ação redibitória – restituição das quantias pagas	367
10.7. Modelo de pedido na ação de preceito cominatório – obrigação de fazer.....	373
10.8. Modelo de ação de indenização em face de construtora.....	373
Capítulo 11 – Execução Hipotecária por Agente Financeiro.....	383
11.1. Principais aspectos.....	383
11.2. Aspectos gerais do Sistema Financeiro da Habitação.....	383
11.3. As peculiaridades da execução hipotecária da Lei 5.741/1971.....	384
11.4. Petição inicial	384
11.4.1. Apresentação do título da dívida.....	385
11.4.2. Especificação do valor do débito e dos encargos (Lei 5.741/1971, art. 2º, II e III)	385
11.4.3. Constituição em mora do devedor e apresentação dos avisos regulamentares.....	386
11.5. Aspectos processuais.....	386
11.5.1. Valor da causa	386
11.5.2. Citação	386
11.5.3. Penhora.....	387
11.5.4. A desocupação do imóvel.....	387
11.5.5. Embargos à execução.....	388
11.5.6. Saldo devedor	390
11.5.7. Avaliação do imóvel penhorado	390
11.5.8. Praça.....	391
11.5.9. Remição	391
11.6. Modelo de execução hipotecária	391
Capítulo 12 – Decreto-Lei 70/1966 – Sustação de Leilão/Execução Extrajudicial ...	393
12.1. Principais aspectos.....	393
12.2. Generalidades.....	394
12.3. Ação cautelar inominada de sustação de leilão/execução extrajudicial	395
12.4. Ação principal – modelo de ação de revisão do contrato	406
12.5. Fluxograma – ação cautelar.....	410
Capítulo 13 – Alienação Fiduciária de Bem Imóvel – Sistema Financeiro Imobiliário.....	411
13.1. Conceito	411
13.2. Partes.....	412
13.3. Constituição e natureza jurídica	413
13.4. Objeto	414
13.5. Forma.....	415

13.6. Posse e propriedade	416
13.6.1. Posse.....	416
13.6.2. Propriedade.....	417
13.7. Imposto de transmissão.....	417
13.8. O artigo 53 da Lei 8.078/1990.....	417
13.9. Juros e correções.....	420
13.10. Procedimento no caso de inadimplemento.....	423
13.11. Modelo de ação de reintegração de posse após a consolidação da propriedade.....	428
Capítulo 14 – Contratos Imobiliários – Nulidades, Interpretação, Juros, Correção Monetária, Consequências da Inexecução e Revisão Contratual	433
14.1. Principais aspectos da ação de revisão.....	433
14.2. Generalidades.....	434
14.2.1. A boa-fé e os requisitos de validade dos negócios jurídicos	434
14.2.2. Simulação	437
14.2.3. Os defeitos dos negócios jurídicos.....	438
14.2.4. Regras de interpretação dos contratos.....	440
14.2.5. Cláusula <i>rebus sic stantibus</i> e imprevisão.....	442
14.2.6. Procedimento da ação de revisão.....	443
14.2.7. Pagamento indevido.....	447
14.3. Fato: Juros como mecanismo de controle econômico; contrários ao objetivo do direito e historicamente combatidos.....	449
14.4. Juros – conceito	455
14.5. Classificação.....	457
14.6. Juros legais moratórios	458
14.6.1. Primeira opção: taxa Selic.....	459
14.6.2. Segunda opção: 1% a.m. – art. 161, § 1º, do CTN.....	460
14.7. Juros convencionais moratórios	462
14.8. Início da contagem dos juros moratórios.....	463
14.9. Juros legais compensatórios.....	464
14.10. Juros convencionais compensatórios.....	465
14.10.1. Juros convencionais compensatórios nos financiamentos.....	465
14.10.2. Juros convencionais compensatórios no contrato de mútuo	467
14.11. Resumo dos limites legais impostos às taxas de juros.....	468
14.12. Juros simples e juros compostos.....	468
14.13. Sistemas de amortização – tabela <i>price</i> e SAC.....	469
14.14. Os juros e as instituições financeiras.....	488
14.15. A capitalização de juros e as instituições financeiras.....	491
14.15.1. A capitalização de juros no Sistema Financeiro da Habitação em razão da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009.....	493

14.16. Outras consequências do descumprimento das obrigações	498
14.16.1. Prejuízos e cláusula penal.....	498
14.16.2. Cláusula penal.....	507
14.16.3. Honorários de advogado.....	522
14.16.4. Correção monetária pelo atraso e em razão do regular cumprimento das obrigações contratuais em prestações periódicas.....	526
14.17. Modelo de ação em face do banco	535
14.17.1. Modelo de réplica.....	566
14.18. Modelo de ação em face da construtora/incorporadora.....	580
14.18.1. Modelo de réplica.....	595
14.19. Ação de repetição de indébito	608

Livro III

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

Capítulo 1 – Cuidados na Aquisição de Imóveis.....	611
1.1. Introdução.....	611
1.2. Certidões do imóvel.....	612
1.2.1. Certidão de propriedade.....	612
1.2.2. Certidão negativa de tributos municipais	615
1.2.3. Certidão negativa de débitos condominiais.....	616
1.2.4. Certidão negativa de imóveis enfitêuticos.....	617
1.2.5. O risco da desapropriação	618
1.3. Certidões referentes à pessoa do vendedor	618
1.3.1. A proteção ao terceiro de boa-fé.....	620
1.3.2. A pessoa jurídica pode vender bens do estoque.....	622
1.3.3. A decadência do direito de desconstituir a venda em fraude contra credores	623
1.4. Conclusões e outras cautelas	623
1.4.1. Se o vendedor é pessoa jurídica	625
1.4.2. Se o vendedor é sócio de uma pessoa jurídica.....	625
1.4.3. O vendedor empresário	626
1.4.4. Quem não registra não é dono e quem registra pode não sê-lo	627
1.4.5. A aquisição de imóveis em construção ou de incorporadoras	631
1.4.6. Cuidados com venda através de procurações.....	633
1.4.7. O registro da aquisição.....	635
1.5. Comprando imóvel em hasta pública.....	637
1.5.1. Hasta pública e sua natureza de aquisição originária.....	637
1.5.2. O débito hipotecário ante a alienação por hasta pública	638

1.5.3. O débito fiscal ante a alienação por hasta pública	638
1.5.4. Anulação da arrematação	640
1.5.5. Penhoras anteriores	640
1.5.6. Posse do imóvel adquirido	642
1.6. Único imóvel do vendedor - bem de família e impossibilidade de venda	643
1.7. Modelo de carta requerendo certidões para o vendedor	644
Capítulo 2 - Fraude Contra Credores e Ação Pauliana (ou Ação Revocatória)	645
2.1. Principais aspectos	645
2.2. Fundamento	645
2.3. Elementos da fraude contra credores	646
2.4. O <i>consilium fraudis</i> - a notoriedade e a presunção da insolvência	647
2.5. As hipóteses de fraude e a boa-fé	648
2.6. As provas a produzir	649
2.7. Objeto da ação pauliana	650
2.8. Excludentes da fraude	650
2.8.1. O art. 164 do Código Civil	650
2.8.2. Aquisição de insolvente mediante depósito judicial	651
2.9. Decadência	651
2.10. Fraude contra credores e fraude à execução - diferenças	652
2.11. Foro competente	654
2.12. Legitimidade	654
2.13. Pedido	655
2.14. Valor da causa	655
2.15. Modelo de ação pauliana	655
Capítulo 3 - Embargos de Terceiro	659
3.1. Principais aspectos	659
3.2. O instituto	659
3.3. Faculdade do terceiro, que pode utilizar as vias ordinárias	661
3.4. Fraude contra credores, fraude à execução e embargos de terceiro	662
3.5. Valor da causa	662
3.6. Foro competente	662
3.7. Petição inicial	663
3.8. Procedimento	663
3.9. Prazo para contestação	664
3.10. Recursos	665
3.11. Legitimidade ativa e passiva	667
3.12. Questão do compromisso de compra e venda sem registro e os embargos de terceiro	669

3.13. Modelo de embargos de terceiro (petição inicial)	676
3.14. Fluxograma	683

Livro IV CONDOMÍNIO

Capítulo 1 – Condomínio	687
1.1. Espécies de condomínio	687
1.2. Condomínio geral	688
1.2.1. Características	688
1.2.2. Administração do condomínio	692
1.3. Condomínio edilício	693
1.3.1. Definição	693
1.3.2. Instituição	694
1.3.3. A unidade autônoma e as áreas comuns	697
1.3.4. O síndico e seus deveres	698
1.3.5. Destituição do síndico	703
1.3.6. Conselho consultivo	704
1.3.7. Os deveres dos condôminos – contribuições, multas e penalidades pelo descumprimento, desconto por pontualidade, obras, manutenção da cor e forma da fachada, respeito aos vizinhos e destinação da unidade	705
1.3.8. Assembleia-Geral	732
1.3.9. As vagas de garagem	744
1.3.10. Locação de área comum nos condomínios em edifícios e <i>quorum</i> necessário para a deliberação	747
1.3.11. O furto ou roubo de bens dos condôminos	752
1.3.12. Condomínio e Código de Defesa do Consumidor	755
1.3.13. O seguro da edificação	756
1.3.14. A solução arbitral dos conflitos no condomínio	758
Capítulo 2 – Ação de Cobrança de Despesas Condominiais	761
2.1. Principais aspectos	761
2.1.1. Procedimento	763
2.1.2. Documentos que deverão instruir a inicial	764
2.2. Aspectos processuais	765
2.3. Competência	766
2.4. Legitimidade ativa	766
2.5. Legitimidade passiva – obrigação <i>propter rem</i>	766
2.5.1. O apartamento foi vendido, por contrato chamado “de gaveta”. Quem responde pelas despesas: o vendedor, cujo nome consta como proprietário, ou o adquirente?	768

2.5.2. Separação e partilha ainda não registrada – legitimidade para responder pelas despesas de condomínio.....	772
2.5.3. O proprietário do imóvel faleceu. Quem responde pelas despesas condominiais?.....	772
2.5.4. Mais de um titular e solidariedade no pagamento de despesas de condomínio.....	772
2.5.5. Imóvel novo; quem responde pelas despesas: a construtora ou o adquirente?.....	775
2.5.6. A ausência de reparos ou de cumprimento de deveres por parte do condomínio autoriza a suspensão do pagamento das quotas condominiais?..	776
2.5.7. Responsabilidade e legitimidade do arrematante pelos condomínios não pagos pelo executado.....	776
2.6. O rateio das despesas ordinárias como encargo de locação.....	778
2.7. Cobrança das prestações vincendas.....	779
2.8. Penhora da unidade devedora, mesmo sendo “bem de família”, ou gravada com a cláusula de impenhorabilidade.....	780
2.9. A multa por transgressão da convenção não pode ser cobrada juntamente com as demais despesas.....	780
2.10. A possibilidade de o condomínio adjudicar ou arrematar o imóvel em hasta pública.....	781
2.11. Unidade hipotecada e preferência para recebimento dos créditos decorrentes de venda judicial.....	782
2.12. Prescrição.....	784
2.13. Protesto de cotas condominiais.....	785
2.14. Modelo de ação de cobrança de débitos condominiais – rito sumário.....	786
2.15. Modelo de contestação de ação de cobrança de débitos condominiais.....	788
2.16. Ação monitória para cobrança de débitos condominiais – hipótese de cabimento.....	796
2.16.1. Modelo de ação monitória.....	798
Capítulo 3 – Ação Divisória.....	801
3.1. Principais aspectos.....	801
3.2. Finalidade.....	802
3.2.1. A divisão nem sempre é possível.....	802
3.3. Procedimento da divisão – duas fases distintas.....	802
3.3.1. Nomeação de agrimensor e arbitradores.....	802
3.4. Cumulação de divisão e demarcação.....	803
3.5. Apresentação dos títulos – pedido de quinhões.....	803
3.6. Operações da divisão.....	803
3.7. Demarcação dos quinhões.....	803
3.8. Divisão amigável.....	804
3.9. Modelo de ação de divisão de terras particulares.....	804

Capítulo 4 – Ação de Extinção de Condomínio	807
4.1. Aspectos processuais	807
4.2. Principais aspectos de direito material.....	808
4.2.1. O condomínio comum ou tradicional e a natureza da sua extinção	808
4.3. Principais aspectos de direito processual.....	810
4.3.1. Sobre a jurisdição voluntária.....	810
4.4. Procedimento.....	811
4.5. Intervenção do Ministério Público.....	812
4.6. Modelo de ação de extinção de condomínio	813

Livro V

VIZINHANÇA

Capítulo 1 – Direito de Vizinhança – Ação de Dano Infecto e Ação de Nunciação de Obra Nova	817
1.1. Aspectos gerais: a propriedade, sua função social e o direito de vizinhança....	817
1.2. Mau uso ou uso anormal da propriedade	821
1.2.1. Os critérios para verificação do uso anormal da propriedade e o abuso de direito.....	822
1.2.2. Casuística	824
1.2.3. Atuação do Ministério Público	826
1.3. Árvores limítrofes	826
1.4. Passagem forçada	826
1.5. Passagem de cabos, tubulações e aquedutos	828
1.6. Águas.....	829
1.7. Direito de tapagem.....	830
1.7.1. Parede-meia.....	831
1.8. Direito de construir.....	832
1.8.1. Direito de travejar.....	834
1.9. Ação de dano infecto.....	835
1.9.1. Principais aspectos.....	835
1.9.2. Legitimidade ativa.....	835
1.9.3. Legitimidade passiva.....	836
1.9.4. Valor da causa	836
1.9.5. Natureza da ação de dano infecto	837
1.9.6. Antecipação de tutela – tutela específica das ações de obrigação de fazer e de não fazer – Código de Processo Civil, art. 461	837
1.9.7. Prescrição.....	838
1.9.8. Procedimento	838
1.9.9. Caução de dano infecto	839

1.9.10. A caução de dano infecto ante o mandamento do art. 1.313 do Código Civil.....	839
1.9.11. O dano moral na ação de dano infecto	840
1.9.12. Modelo de ação de dano infecto	843
1.10. Ação de nunciação de obra nova	845
1.10.1. Principais aspectos	845
1.10.2. Principais aspectos de direito material	847
1.10.3. Embargo extrajudicial	849
1.10.4. Prosseguimento da obra	850
1.10.5. Procedimento	850
1.10.6. Petição inicial.....	852
1.10.7. Modelo de petição inicial da ação de nunciação de obra nova	853
Capítulo 2 – Ação Demarcatória.....	855
2.1. Principais aspectos.....	855
2.2. Conceito de demarcação	856
2.2.1. Ação de demarcação de terras particulares	856
2.3. Objeto da ação demarcatória.....	856
2.4. Requisitos do direito de demarcar	857
2.5. Caráter dúplice	857
2.6. Duas fases do procedimento	857
2.7. Primeira fase	857
2.8. Segunda fase	858
2.9. Perícia	858
2.9.1. Plantas, memoriais e cadernetas de campo	858
2.9.2. Conferência, eventuais divergências	858
2.10. Demarcação amigável	859
2.11. Demarcação de terras públicas	859
2.12. Modelo de ação de demarcação	859

Livro VI

POSSE E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Capítulo 1 – Posse e Ações Possessórias	863
1.1. Principais aspectos das ações possessórias	863
1.2. Posse	864
1.2.1. Teorias sobre a posse	864
1.2.2. Espécies de posse	865
1.2.3. Ações possessórias	868
1.3. Fungibilidade	869
1.4. Cumulação de demandas	870

1.5. Natureza dúplice	870
1.6. Exceção do domínio.....	871
1.7. Prática das ações de reintegração e manutenção de posse.....	872
1.7.1. Foro competente.....	872
1.7.2. Legitimidade.....	872
1.7.3. Valor da causa	872
1.7.4. Denúnciação da lide.....	874
1.7.5. Nomeação à autoria.....	875
1.7.6. Procedimento.....	876
1.7.7. Petição inicial.....	876
1.7.8. Concessão liminar da proteção possessória.....	877
1.7.9. Recurso da decisão que concede ou não a liminar.....	877
1.7.10. Justificação prévia	878
1.7.11. Prazo para contestação	879
1.7.12. Possibilidade de antecipação de tutela.....	880
1.7.13. Modelo de notificação.....	881
1.7.14. Modelo de ação de reintegração de posse (petição inicial).....	881
1.7.15. Modelo de ação de manutenção de posse (petição inicial).....	883
1.8. Prática do interdito proibitório.....	885
1.8.1. Procedimento.....	885
1.8.2. Modelo de interdito proibitório (petição inicial).....	885
1.9. Fluxograma	887
Capítulo 2 – Usucapião.....	889
2.1. Principais aspectos.....	889
2.2. Usucapião (direito material).....	890
2.2.1. Conceito.....	890
2.2.2. Usucapião extraordinário.....	893
2.2.3. Usucapião ordinário	899
2.2.4. Usucapião constitucional ou especial urbano.....	901
2.2.5. Usucapião constitucional ou especial rural.....	903
2.2.6. Usucapião coletivo	903
2.2.7. Usucapião por abandono do lar	905
2.3. Justo título.....	906
2.3.1. Requisitos.....	906
2.3.2. Conceito de justo título na doutrina nacional moderna.....	909
2.3.3. Justo título e desnecessidade de registro.....	911
2.3.4. Justo título decorrente de atividade jurídica relacionada ao fundamento do direito.....	913
2.3.5. Justo título e promessa de compra e venda.....	914
2.3.6. Justo título, nulidade absoluta e nulidade relativa.....	919

2.3.7. Justo título, transação, sentenças e escrituras que operam a divisão de coisa comum.....	921
2.3.8. Vícios de forma e justo título.....	922
2.3.9. Conclusão.....	923
2.4. Usucapião e condomínio.....	926
2.5. Procedimento.....	928
2.5.1. Citações e intimações.....	928
2.5.2. Prazo para resposta.....	928
2.5.3. Impossibilidade de oposição e embargos de terceiro na ação de usucapião.....	929
2.5.4. Sentença.....	929
2.6. Modelo de ação de usucapião.....	929
2.7. Fluxograma.....	931

Livro VII

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

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

1.1. Locação de imóveis urbanos – definição.....	935
1.2. A reforma da Lei do Inquilinato pela Lei 12.112/2009.....	939
1.2.1. Vigência da Lei 12.112/2009 no tempo.....	953
1.3. Prazo e multa pela devolução antecipada do imóvel pelo locatário.....	955
1.4. Divórcio ou morte do locatário e do locador: sub-rogação.....	958
1.4.1. Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial.....	959
1.4.2. Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal.....	959
1.4.3. A sub-rogação não implica em exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador.....	960
1.4.4. Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11.....	961
1.4.5. Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo.....	962
1.5. Sublocações.....	964
1.6. Aluguel.....	964
1.7. Benfeitorias e acessões.....	968
1.8. Deveres do locador e do locatário e suas consequências.....	970
1.8.1. Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio – obrigações do locador e do locatário.....	973
1.8.2. Requisito da Lei do Inquilinato para que o locatário fique obrigado ao pagamento das despesas ordinárias.....	986
1.8.3. Edifício de um só dono, ausência de assembleias e despesas ordinárias....	987
1.9. Penalidades criminais e civis.....	987

1.10. Locação em <i>shopping centers</i>	988
1.10.1. Restrições à liberdade das partes no contrato de locação em <i>shopping centers</i> : despesas que não podem ser cobradas	992
1.10.2. Risco do negócio e eventual indenização pelo fracasso do empreendimento	993
1.10.3. Impossibilidade da defesa fundada em uso próprio na ação renovatória manejada pelo locatário	994
1.11. Solidariedade (art. 2º)	994
1.12. Contrato “built-to-suit” e a Locação por encomenda – Lei 12.744/2012.....	996
1.13. Foro competente (art. 58, II).....	1005
1.13.1. Exceção de incompetência nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991... ..	1006
1.13.2. Modelo de petição de exceção de incompetência em razão do foro....	1008
1.14. Valor da causa	1009
1.14.1. Modelo de petição de impugnação ao valor da causa nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991	1010
1.15. Férias forenses	1011
1.16. Citação, notificação e intimação	1011
1.17. Efeitos do recurso de apelação.....	1013
1.18. Procedimento.....	1016
Capítulo 2 – Garantias da Locação	1019
2.1. Espécies de garantia – panorama geral	1019
2.2. Caução	1022
2.2.1. Introdução.....	1022
2.2.2. Caução de bens imóveis	1023
2.2.3. Caução de bens móveis	1027
2.2.4. Caução em dinheiro	1027
2.2.5. Caução de títulos de crédito e de créditos	1028
2.3. Fiança.....	1029
2.3.1. Introdução	1029
2.3.2. Outorga uxória ou marital na fiança	1030
2.3.3. Efeitos da fiança	1034
2.3.4. Fiança prestada por pessoa jurídica contra determinação do ato constitutivo	1035
2.3.5. Morte do fiador	1036
2.3.6. Ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador	1041
2.3.7. Ato de disposição de imóveis do fiador	1041
2.3.8. Exoneração do fiador após o término do prazo contratual	1042
2.3.9. Outros casos em que se possibilita ao locador exigir novo fiador	1053
2.3.10. Morte do afiançado e alteração do quadro social de pessoa jurídica afiançada – exoneração do fiador	1054
2.3.11. Novação e exoneração do fiador.....	1056

2.3.12. Foro competente para execução do fiador.....	1060
2.3.13. Bem de família e fiança.....	1060
2.4. Seguro-fiança	1065
Capítulo 3 – Ação de Despejo	1069
3.1. Principais aspectos processuais.....	1069
3.2. Ação de despejo como única forma de o locador reaver o imóvel – exceções....	1069
3.3. Hipóteses de despejo.....	1071
3.4. Notificação	1073
3.4.1. Casos em que a notificação se faz necessária para a ação de despejo....	1076
3.5. Legitimidade ativa e passiva.....	1082
3.5.1. Menor pode locar? Nesse caso, quem ingressa com a ação de despejo? O despejo em face de pessoa menor	1082
3.5.2. Prova de propriedade nas ações de despejo (arts. 47, § 2º, e 60).....	1083
3.6. Liminares.....	1085
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	1087
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.....	1087
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.....	1088
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.....	1090
3.7. Antecipação de tutela.....	1093
3.8. Prazos para desocupação nas ações de despejo.....	1097
3.8.1. Caução e execução provisória do despejo (art. 64)	1100
3.8.2. Execução definitiva do despejo (art. 65).....	1104
3.9. Embargos de retenção por benfeitorias.....	1106
3.10. Ciência a sublocatários e fiadores	1108
3.11. Sentença.....	1111
3.12. Ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido (art. 13)	1111
3.12.1. Modelo de ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido.....	1114
3.12.2. Alteração do quadro social da sociedade locatária	1115

3.12.3. Modelo de petição inicial de ação de despejo por cessão da locação em razão da cessão das quotas sociais.....	1117
3.13. Pedido de assistência do sublocatário.....	1118
3.13.1. Modelo	1119
3.14. Modelo de ação de despejo por extinção da sublocação com pedido liminar (arts. 14, 15, 16 e 59).....	1119
3.15. Ação de despejo por infração de mútuo acordo (art. 47, I, c/c arts. 9º, I, e 59, § 1º, I)	1121
3.15.1. Modelo de ação de despejo com pedido de desocupação liminar.....	1122
3.16. Despejo por infração legal ou contratual (art. 47, I, c/c art. 9º, II).....	1123
3.16.1. Modelo de ação de despejo por desvio de uso do imóvel (art. 23)	1125
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).....	1125
3.17.1. Espécie de mora e prazo para sua ocorrência.....	1126
3.17.2. Vencimento apenas dos encargos autoriza o despejo?.....	1127
3.17.3. Depósito em conta do locador credor	1128
3.17.4. Cumulação de pedidos – despejo e cobrança	1129
3.17.5. Fiador pode figurar no polo passivo da ação cumulada (despejo e cobrança)?	1130
3.17.6. Discriminação dos valores.....	1132
3.17.7. Purgação da mora – necessidade de ser realizada mediante depósito, no prazo da contestação sob pena de despejo.....	1133
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.....	1136
3.17.9. Alegação de insuficiência do depósito	1137
3.17.10. Parcelas vincendas.....	1138
3.17.11. Execução dos aluguéis antes do despejo	1138
3.17.12. Cumulação de cláusula penal (multa) compensatória e moratória.....	1138
3.17.13. Modelo de ação de despejo sem cumulação de cobrança de aluguéis..	1139
3.17.14. Modelo de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis somente contra o locatário.....	1140
3.17.15. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança em face do fiador.....	1141
3.17.16. Modelo de ação de despejo por falta de pagamento com pedido de desocupação liminar na hipótese de ausência de garantias.....	1142
3.18. Ação de despejo para reparos urgentes (art. 47, I, c/c art. 9º, IV)	1143
3.18.1. Modelo	1144
3.19. Ação de despejo por extinção do contrato de trabalho (art. 47, II, c/c art. 59, § 1º, II).....	1145
3.19.1. Modelo	1147

3.20. Ação de despejo para uso próprio e de parentes (art. 47, III, c/c §§ 1º e 2º)....	1148
3.20.1. Modelo	1151
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)	1151
3.20.3. Modelo	1152
3.21. Ação de despejo para demolição ou edificação licenciada (art. 47, IV).....	1153
3.21.1. Modelo	1154
3.22. Ação de despejo nas locações de hospitais, escolas, asilos e entidades religiosas (art. 53).....	1155
3.22.1. Modelo	1157
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).....	1158
3.23.1. Modelo	1159
3.24. Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênua conjugal, por prazo superior a dez anos (art. 3º)	1160
3.24.1. Modelo	1161
3.25. Ação de despejo por denúncia vazia (condicionada).....	1162
3.25.1. Ação de despejo nas locações residenciais (art. 46).....	1162
3.25.2. Ação de despejo nas locações não residenciais (arts. 55 a 57)	1164
3.25.3. Ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º)	1165
3.25.4. Ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art. 8º)	1167
3.25.5. Ação de despejo nas locações residenciais por contrato ininterrupto de cinco anos - denúncia vazia (art. 47, V)	1171
3.25.6. Ação de despejo nas locações para temporada (arts. 48 a 50 e 59, § 1º, III)	1173
3.25.7. Locações celebradas anteriormente à Lei 8.245/1991	1174
3.26. Abandono do imóvel no curso da ação (art. 66).....	1175
3.26.1. Modelo de petição requerendo imissão na posse.....	1176
3.27. Resposta do réu e reconvenção.....	1177
3.27.1. Contestação com modelo referente à prescrição da pretensão da cobrança dos aluguéis e encargos.....	1177
3.27.2. Reconvenção.....	1179
3.28. Reconhecimento da procedência do pedido (art. 61)	1181
3.28.1. Modelo	1182
3.29. Fluxograma	1183
Capítulo 4 - Ação Renovatória	1185
4.1. Principais aspectos.....	1185
4.2. A proteção legal do ponto	1187
4.3. Requisitos para se obter a renovação	1188

4.4. Defesas do locador	1198
4.5. Procedimento.....	1204
4.6. Quem pode ajuizar a ação renovatória (legitimidade ativa)	1204
4.7. Contra quem é ajuizada a renovatória (legitimidade passiva).....	1208
4.8. Valor da causa	1209
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.....	1209
4.10. Retomada pelo adquirente	1211
4.11. Modelo de ação renovatória	1212
4.12. Fluxograma	1214
Capítulo 5 – Ação de Consignação de Pagamentos de Aluguéis	1215
5.1. Principais aspectos.....	1215
5.2. Consignação extrajudicial	1216
5.3. Consignação judicial	1217
5.3.1. Citação e intimação para depósito	1218
5.3.2. Depósitos	1218
5.3.3. Resposta do réu.....	1219
5.3.4. Execução de aluguéis, pendente a desocupação	1220
5.3.5. Levantamento de depósitos no curso da ação	1220
5.3.6. Aplicabilidade do art. 899, § 2º, do Código de Processo Civil	1221
5.4. Modelo de ação de consignação de aluguéis e acessórios.....	1221
5.5. Modelo de ação de consignação de chaves (arts. 4º e 6º).....	1222
5.6. Ação de consignação em pagamento havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	1223
5.6.1. Modelo	1224
5.7. Fluxogramas.....	1226
5.7.1. Consignação de aluguéis e acessórios	1226
5.7.2. Consignação havendo fundada dúvida sobre quem deva receber	1227
Capítulo 6 – Ação Revisional.....	1229
6.1. Principais aspectos.....	1229
6.2. Direito que também é deferido ao locatário	1230
6.3. Requisito específico da ação revisional	1231
6.4. Renúncia ao direito de pedir revisão.....	1232
6.5. Qualquer acordo interrompe o prazo trienal ou é necessário que esse acordo tenha colocado o aluguel no valor de mercado?.....	1232
6.6. Rito	1233
6.7. Indicação do valor do aluguel pretendido na inicial.....	1234

6.8. Aluguel provisório	1234
6.8.1. Criação de um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário pela Lei 12.112/2009	1236
6.9. Pendência de prazo para desocupação e impossibilidade revisional.....	1238
6.10. Perícia	1239
6.11. Honorários de advogado.....	1239
6.12. Modelo de ação revisional proposta pelo locador	1240
6.13. Fluxograma	1241
Capítulo 7 – Ação de Preceito Cominatório para Possibilitar Vistoria do Imóvel.....	1243
7.1. Principais aspectos.....	1243
7.2. Generalidades	1243
7.3. Modelo	1244
7.4. Fluxograma (para o rito ordinário)	1246
Capítulo 8 – Execução por Quantia Certa – Aluguéis e Encargos	1247
8.1. Principais aspectos.....	1247
8.2. Condições da ação executiva.....	1247
8.3. Execução por quantia certa contra devedor solvente.....	1250
8.4. Legitimidade	1252
8.5. Competência	1252
8.6. Modelo de execução de aluguéis e encargos em face do fiador.....	1253
8.7. Fluxograma	1256
Capítulo 9 – A Indenização e a Adjudicação do Imóvel por Afronta ao Direito de Preferência	1259
9.1. Principais aspectos.....	1259
9.2. O direito de preferência	1260
9.3. O direito à indenização	1262
9.4. Adjudicação.....	1263
9.5. Modelo de ação de adjudicação.....	1264
9.6. Modelo de notificação para conceder ao locatário o direito de preferência.....	1266
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 ...	1267
1. Enunciados do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo	1267
2. Súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo.....	1272

Livro VIII**PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS NO DIREITO
IMOBILIÁRIO E MODELOS DE CONTRATOS**

Capítulo 1 – Produção Antecipada De Provas.....	1275
1.1. Conceito.....	1275
1.2. O exame pericial – vistoria	1276
1.3. Classificação das provas antecipadas.....	1276
1.4. A decadência do art. 806	1277
1.5. Procedimento.....	1278
1.6. Competência.....	1279
1.7. Ação cautelar deferida liminarmente.....	1279
1.8. Valor da causa	1279
1.9. Sucumbência	1280
1.10. Modelo de ação cautelar de produção antecipada de prova.....	1280
Capítulo 2 – Contratos	1283
2.1. Comodato.....	1283
2.2. Compromisso de compra e venda.....	1284
2.2.1. Compromisso de compra e venda de imóvel com obrigação de entrega de alvarás e certidões	1284
2.2.2. Compromisso de compra e venda com sinal e pagamento do saldo na data da escritura.....	1288
2.2.3. Compromisso de compra e venda quitado.....	1295
2.2.4. Compromisso de compra e venda por construtora – imóvel incorporado...	1296
2.2.5. Compromisso de compra e venda para recebimento parcelado.....	1302
2.2.6. Compromisso de compra e venda de lotes.....	1305
2.3. Locação de imóveis	1309
2.3.1. Locação para temporada e termo de vistoria.....	1317
2.4. Sociedade em conta de participação.....	1323
2.5. Empreitada	1329
2.6. Contratos de fornecimento de mão de obra e de materiais	1338
2.7. Contrato de alienação fiduciária de bem imóvel.....	1350
APÊNDICE.....	1357
1. Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991	1357
2. Justificação do Projeto de Lei 71/2007, do Deputado José Carlos Araújo.....	1373
BIBLIOGRAFIA.....	1377
OBRAS DO AUTOR.....	1387