

Marcelo **Tapai**

COORDENAÇÃO

Renee do Ó **Souza**



Direito Imobiliário



- 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: 17.01.2022
- 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
Editores 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: Bruno Sales Zorzetto
- **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.

T175d
2. ed.

Tapai, Marcelo de Andrade
Direito imobiliário / Marcelo de Andrade Tapai; coordenação Renee do Ó Souza. – Rio de Janeiro: Método, 2022.
400 p. ; 21cm (Método essencial)

Inclui bibliografia
ISBN 978-65-5964-429-2

1. Direito imobiliário – Brasil. I. Souza, Renee do Ó. II. Título. III. Série.

22-75613

CDU: 347.23(81)

Camila Donis Hartmann – Bibliotecária – CRB-7/6472

Sumário

Capítulo 1

Introdução ao Direito Imobiliário.....	1
1.1 Direito das obrigações	2
1.1.1 Objeto da obrigação	2
1.1.2 As partes da obrigação.....	4
1.1.3 Encerramento da obrigação.....	6
1.2 Direitos reais	7
1.2.1 Princípios dos direitos reais	7
1.2.2 Direitos reais em espécie.....	9
1.2.2.1 Propriedade.....	11
1.2.2.2 Superfície.....	15
1.2.2.3 Servidão	16
1.2.2.4 Usufruto.....	17
1.2.2.5 Uso	18
1.2.2.6 Habitação	18
1.2.2.7 Direito do promitente comprador do imóvel.....	19
1.2.2.8 Penhor	19
1.2.2.9 Hipoteca	20
1.2.2.10 Anticrese.....	22
1.2.2.11 Concessão de direito real de uso (CDRU).....	23
1.2.2.12 Concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM).....	25
1.2.2.13 Direito de laje	26

Capítulo 2

Posse.....	27
2.1 Conceito de posse	27
2.1.1 Teoria subjetiva de Savigny.....	28
2.1.2 Teoria objetiva de Ihering.....	29

2.2	Objeto da posse	31
2.3	Classificações.....	31
2.3.1	Posse natural e posse jurídica	31
2.3.2	Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i>	32
2.3.2	Posse direta e posse indireta	32
2.3.3	Posse exclusiva e composses	33
2.3.4	Posse justa e posse injusta.....	34
2.3.5	Posse precária, posse clandestina e posse violenta.....	34
2.3.6	Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	35
2.3.7	Posse velha e posse nova	36
2.4	Aquisição da posse	37
2.5	Perda da posse.....	38
2.6	Tradição.....	39
2.7	Efeitos da posse	40
2.7.1	Proteção possessória.....	40
2.7.1.1	Turbação	41
2.7.1.2	Esubulho	41
2.7.1.3	Ameaça	42
2.7.2	Percepção dos frutos.....	43
2.7.3	Perda ou deterioração da coisa.....	43
2.7.4	Indenização pelas benfeitorias e o direito de retenção....	43

Capítulo 3

Propriedade	45	
3.1	Breve relato histórico.....	45
3.2	Formas de aquisição da propriedade.....	48
3.2.1	Acessão.....	49
3.2.2	Usucapião.....	53
3.3	Perda da propriedade.....	54

Capítulo 4

Compra e venda e promessa de compra e venda	57	
4.1	Compra e venda	58
4.1.1	Elementos	58
4.1.2	Características.....	59

4.1.3	Formalidades	59
4.1.3.1	Descrição do imóvel.....	60
4.1.3.2	Outorga ou consentimento expresso do cônjuge	60
4.1.3.3	Documentos do vendedor	60
4.1.3.4	Documentos do imóvel	63
4.1.4	Escritura e registro do imóvel.....	65
4.2	Promessa de compra e venda.....	66
4.2.1	Requisitos essenciais	67
4.2.2	Da irretratabilidade na promessa de compra e venda	68

Capítulo 5

Usufruto.....	71	
5.1	Conceito.....	71
5.2	Sujeitos.....	71
5.3	Constituição	73
5.4	Duração.....	74
5.5	Bens e frutos.....	75
5.6	Obrigações do usufrutuário.....	76
5.7	Extinção do usufruto.....	79

Capítulo 6

Registro público de imóveis.....	81	
6.1	Registro e averbação	83
6.1.1	Legitimidade	84
6.2	Princípios dos atos registrais	85
6.2.1	Publicidade	85
6.2.2	Legalidade	85
6.2.3	Fé pública.....	86
6.2.4	Continuidade.....	86
6.2.5	Prioridade e preferência	86
6.2.6	Especialidade.....	87
6.2.7	Territorialidade.....	88
6.2.8	Concentração	88
6.3	Atos praticados pelo Registro de Imóveis	88
6.4	Suscitação de dúvida.....	90

6.5	Retificação de registro de imóvel	91
6.6	Nulidade do título	93

Capítulo 7

Usucapião	95	
7.1	Conceito e características	95
7.2	Do exercício da posse na usucapião	96
7.3	Partes legitimadas	100
7.4	Modalidades de usucapião	100
7.4.1	Usucapião ordinária	101
7.4.2	Usucapião ordinária reduzida	104
7.4.3	Usucapião extraordinária	104
7.4.4	Usucapião extraordinária reduzida	105
7.4.5	Usucapião constitucional urbana	106
7.4.6	Usucapião constitucional rural	109
7.4.7	Usucapião especial coletiva	110
7.4.8	Usucapião familiar	111
7.4.9	Usucapião extrajudicial	112
7.5	Quadro esquemático	114

Capítulo 8

Incorporação imobiliária	117	
8.1	Conceito	117
8.2	Do incorporador	118
8.2.1	Falhas no sistema legal	121
8.3	Da incorporação	123
8.3.1	Do registro da incorporação	123
8.3.2	Da carência inicial ou desistência inicial da incorporação	126
8.3.3	Do terreno	126
8.3.4	Do empreendimento	127
8.3.5	Convenção de condomínio	129
8.3.6	Idoneidade financeira do incorporador	130
8.3.7	Do patrimônio de afetação	133
8.4	Do contrato de promessa de compra e venda	134
8.4.1	Informações essenciais dos contratos de promessa de compra e venda	135

8.4.2	Da entrega e atraso nas obras.....	137
8.5	Das construções por empreitada e por administração.....	141
8.5.1	Da construção por empreitada.....	142
8.5.2	Da construção por administração.....	144
8.6	Das infrações	146

Capítulo 9

Patrimônio de afetação.....	149	
9.1	Origem e finalidade	149
9.2	Conceito e características	152
9.3	Regime de tributação especial e outras vantagens legais..	154
9.4	Fiscalização.....	156
9.5	A falência do incorporador e a continuidade da obra.....	158
9.6	Considerações críticas	162

Capítulo 10

Distrato	165	
10.1	Breve contexto histórico	165
10.2	Regulamentação dos distratos – Lei nº 13.786/2018.....	171

Capítulo 11

Alienação fiduciária	179	
11.1	Breve relato histórico.....	179
11.2	Conceito e características	181
11.3	Do leilão extrajudicial.....	184

Capítulo 12

Hipoteca	193	
12.1	Conceito.....	193
12.2	Espécies de hipoteca.....	194
12.2.1	Hipoteca legal	194
12.2.2	Hipoteca judicial	196
12.2.3	Hipoteca consensual	197

12.3 Características e regras.....	198
12.4 Extinção da hipoteca.....	202

Capítulo 13

Direito de vizinhança	205
13.1 Conceito.....	205
13.2 Situações típicas do direito de vizinhança.....	206
13.2.1 Uso anormal da propriedade	206
13.2.2 Das árvores limítrofes.....	208
13.2.3 Passagem forçada.....	209
13.2.4 Das águas.....	211
13.2.5 Dos limites entre prédios e do direito de tapagem.....	215
13.2.6 Do direito de construir.....	216

Capítulo 14

Condomínio	221
14.1 Definição.....	221
14.2 Natureza jurídica	222
14.3 Espécies de condomínio	223
14.4 Administração.....	225
14.5 Extinção do condomínio.....	225
14.5.1 Extinção do condomínio de coisa indivisível.....	225
14.5.2 Extinção do condomínio de coisa divisível	226
14.6 Condomínio edilício.....	227
14.6.1 Breve histórico e características	227
14.6.2 Natureza jurídica	229
14.6.3 Instituição do condomínio edilício.....	229
14.6.4 Convenção de condomínio	232
14.6.5 Regimento interno	235
14.6.6 Síndico	237
14.6.7 Unidade autônoma e área comum	240
14.6.8 Assembleias.....	242
14.6.9 Direitos e deveres dos condôminos.....	244
14.6.10 Punições para infrações.....	256
14.6.11 Extinção do condomínio edilício.....	259

14.7 Condomínio de lotes	260
14.8 Condomínio em multipropriedade	262

Capítulo 15

Locação.....	265
15.1 Introdução	265
15.2 Definição e características.....	267
15.3 Forma dos contratos de locação.....	268
15.4 Prazo	268
15.5 Término da locação.....	270
15.6 Transmissão e sub-rogação da locação	274
15.6.1 Morte do locador.....	274
15.6.2 Morte do locatário	274
15.6.3 Divórcio e separação dos locatários	275
15.7 Sublocação	275
15.8 Valores dos aluguéis.....	276
15.9 Obrigações do locador.....	277
15.10 Obrigações do locatário	279
15.11 Direito de preferência do locador	282
15.12 Das garantias locatícias	285
15.12.1 Caução.....	286
15.12.2 Fiança.....	289
15.12.3 Seguro de fiança locatícia.....	292
15.12.4 Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento...293	
15.13 Modalidades de locação.....	294
15.13.1 Locação residencial.....	294
15.13.2 Locação para temporada	299
15.13.3 Locação não residencial (comercial).....	305
15.13.4 Locação de espaços em <i>shopping centers</i>	320
15.14 Ação revisional.....	325
15.15 Ações de despejo	328
15.15.1 Rito	328
15.15.2 Denúncia vazia e denúncia cheia	329
15.15.3 Liminar.....	330
15.15.4 Fiador como corréu.....	336
15.15.5 Direito de purgar a mora	336

15.15.6	Sentença e despejo.....	337
15.15.7	Sublocatário.....	338
15.15.8	Outros motivos que fundamentam as ações de despejo.....	339
15.16	Causas de despejo nas locações residenciais.....	341
15.17	Causas de despejo nas locações não residenciais (ou comerciais).....	343
15.18	Ação de consignação de aluguel e acessórios da locação.....	345

Capítulo 16

Desapropriação.....	351	
16.1	Conceito e características.....	351
16.2	Espécies de desapropriação.....	353
16.2.1	Desapropriação por utilidade pública.....	353
16.2.2	Desapropriação por necessidade pública.....	353
16.2.3	Desapropriação por interesse social.....	354
16.2.4	Desapropriação confiscatória ou de propriedade nociva.....	355
16.3	Requisitos para a desapropriação.....	356
16.4	Partes legitimadas para desapropriar.....	357
16.5	Hipóteses que autorizam a desapropriação.....	357
16.5.1	Casos da Lei de Desapropriação.....	357
16.5.2	Casos de interesse social.....	360
16.5.3	Desapropriação para fins de reforma agrária.....	361
16.6	Pagamento das indenizações.....	362
16.7	Procedimentos para a desapropriação.....	363
16.8	Desapropriação indireta.....	365

Capítulo 17

Parcelamento do solo urbano.....	369	
17.1	Conceito e espécies.....	369
17.2	Regulação do parcelamento de solo urbano.....	371
17.2.1	Proibições para o parcelamento.....	373
17.2.2	Exigências mínimas para o loteamento.....	373
17.3	Tipos de loteamento.....	374
Referências.....	377	