

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	