

SUMÁRIO

Doutrina

Capítulo I	
Das Partes Contratantes na Administração	
de Imóveis e Bens	17
1. Contrato de administração	19
Das prestações de serviços	19
2. Obrigações do proprietário	20
Do mandato	20
Obrigações do proprietário	20
Das despesas do mandatário	21
Da responsabilidade do mandante	21
Mandato outorgado por duas pessoas	21
Inexecução do mandato	22
Época de pagamento de honorários	22
Das perdas que o mandatário sofrer	23
Obrigações do mandante para com terceiros	23
3. Obrigações do administrador (mandatário)	23
Vantagens auferidas	24
Do substabelecimento	25
Duração do substabelecimento	25
Da prestação de contas do mandato	25
Da forma de prestação de contas	26

Compensação de prejuízos com proveitos	26
Uso indevido de quantias do mandante proprietário	26
Dois ou mais mandatários	27
Apresentação do mandato a terceiros	27
Do conhecimento do mandato por terceiro	28
Morte, interdição ou mudança de estado do mandante	29
Cessa o mandato	29
Falecimento do mandatário	30
4. Da gestão de negócios	32
Conceito	32
Gestor de negócio	32
Objeto da gestão	33
Da responsabilidade do gestor	33
Da boa administração	34
Capítulo II	
Do Administrador	35
1. O administrador	35
Contrato de administração	35
Cláusula “Del credere”	36
Do contrato de locação	36
2. Atos da administração	37
Tarefas do administrador	37
Avaliação para locação	37
Laudo de imóvel ou bem	37
Da fiança	37
Outras garantias locatícias	38
Seguro de fiança locatícia	39
Caução em dinheiro	39
Caução em títulos e ações	39
Extensão das garantias	40
Do contrato de locação	40
Em caso de perda da posse	41
Imóvel urbano	41
3. Outras operações e serviços	41
Administração em geral	41

4. Mútuo acordo	42
Contrato escrito	42
Efeito do distrato	43
Do aluguel durante o prazo para desocupação	43
5. Infração legal	43
Infração legal	43
Infração contratual	44
Infração legal e contratual	44
6. Locações por escrito e por prazo igual ou superior a trinta (30) meses	44
Da retomada findo o prazo de 30 meses	45
Trinta (30) dias após o vencimento do contrato	45
7. Locação para temporada	46
Contratos sucessivos	46
Imóvel mobiliado	46
8. Locações não-residenciais	47
Da extinção do contrato	47
Da desocupação	47
Da desocupação com contrato prorrogado	47
9. Nu-proprietário	48
Nu-proprietário	48
Nua propriedade	48
Locação feita pelo usufrutuário	49
Denúncia da locação por extinção do usufruto	49
Precaução do locatário no caso de usufruto	49
Fideicomisso	49
Da notificação	50
10. Revisão do aluguel após três (3) anos de vigência do contrato	50
Prazo para o ajuizamento da ação	50
Locações não residenciais e sua revisão	51
11. Ação renovatória	51
Requisitos para a renovatória	52
Fundo de comércio	52

Requisitos da petição inicial	52
12. Locações destinadas ao comércio	52
Cessionários ou sucessores	53
Em caso de sublocação total	53
Dissolução da sociedade por morte	54
Prazo para ajuizamento da renovatória	54
Da obrigação de renovar o contrato	54
Uso próprio do locador	54
Restrições ao inciso II do art. 52	55
Do direito à indenização	55
13. Ação de consignação em pagamento	56
Defesa do Réu	57
Do levantamento das quantias depositadas	57
Prestações vincendas	57
O termo acessórios	57
Local de pagamento	57
Da mora accipiendi	58
Hipóteses de consignação	58
14. Imissão na posse do imóvel por abandono	58
Do abandono deixando bens no imóvel	59
Entrega das chaves	59
15. Preferência para aquisição do imóvel	60
Do direito de preferência	60
Da venda do imóvel na vigência do contrato	60
Da notificação	60
Do prazo da notificação para o exercício da preferência	61
Posterior desistência do negócio pelo locador	61
Da preferência estando o imóvel sublocado	62
Exclusão do direito de preferência	62
Direito de reclamar perdas e danos ou adjudicar o imóvel ..	62
Da averbação do contrato	63
Em caso de condomínio	63
Capítulo III	
Condomínio	65
1. Condomínio	65
Condomínio	65

Condomínio convencional	66
Incidental ou eventual	66
Uso e gozo da propriedade em condomínio	66
Das despesas de manutenção e conservação	67
Dívida contraída por todos os condôminos	68
Dívida contraída por um dos condôminos	68
Divisão da coisa em comum	70
Finalidade da partilha	71
Quando a coisa for indivisível	72
2. Da administração do condomínio	73
Administração	73
Preferência na locação	73
Comunhão	73
Comunhão pro diviso	74
Comunhão pro indiviso	74
Obrigações na comunhão	74
Da administração da coisa comum	75
Competência dos condôminos para o despejo	75
3. Espécies de condomínios	76
Condomínio ordinário	77
Condomínio especial	77
Condomínios por unidades autônomas	77
4. Condomínios em prédios ou edifícios (Regulado pelo Código Civil – Arts. 1.331 a 1.358)	77
Das unidades autônomas	78
Das alienações das unidades autônomas	79
Das locações de garagens ou abrigo	79
Da administração do condomínio	80
Convenção de condomínio	80
Regimento Interno	81
Das Assembléias	82
Do Síndico	82
Da prestação de contas pelo síndico	82
Atribuições do síndico	83
Delegação de funções pelo síndico	83
Quem deverá ser o síndico?	83
O Síndico é mandatário e não empregado	83

Poderes e atribuições do síndico	84
Falta imputável ao síndico	84
Destituição do síndico	84
Subsíndico	85
Condomínio não é pessoa jurídica	85
Da extinção do condomínio	85
Da desapropriação	85

Modelos Práticos

Modelo de ação adjudicatória de imóvel (Lei nº 8.245/91, art. 27)	89
Modelo de ação de cobrança de multa compensatória – entrega do imóvel antes do término do contrato (Lei nº 8.245/91, art. 4º)	91
Modelo de ação de consignação em pagamento	93
Modelo de ação de despejo de locação não-residencial, com contrato prorrogado na forma do art. 56, parágrafo único da Lei nº 8.245/91	96
Modelo de ação de despejo por extinção de fideicomisso	98
Modelo de ação de despejo por extinção de usufruto	100
Modelo de ação de despejo por falta de pagamento	102
Modelo de ação de despejo por infração legal ou contratual	104
Modelo de ação de perdas e danos locatário preterido em sua preferência (art. 27 da Lei nº 8.245/91)	106
Modelo de ação de reintegração de posse	108
Modelo de ação declaratória (Lei nº 8.245/91, art. 12)	110
Modelo de ação ordinária de perdas e danos (art. 23, III da Lei nº 8.245/91)	112