

Publicações



FGV Online

COLEÇÃO

0

Christiane Scabell Höhn
Cristiana Moreira Bastida

Copyright © 2014 Christiane Scabell Höhn/Cristiana Moreira Bastida

Direitos desta edição reservados à

EDITORA FGV

Rua Jornalista Orlando Dantas, 37

22231-010 – Rio de Janeiro, RJ – Brasil

Tels.: 0800-021-7777 – 21 3799-4427

Fax: 21 3799-4430

editora@fgv.br – pedidoseditora@fgv.br

www.fgv.br/editora

Impresso no Brasil/*Printed in Brazil*

Todos os direitos reservados. A reprodução não autorizada desta publicação, no todo ou em parte, constitui violação do copyright (Lei nº 9.610/98).

Os conceitos emitidos neste livro são de inteira responsabilidade dos autores.

1ª edição – 2014

Preparação de originais: Tatiana Bernacci Sanchez

Editoração eletrônica: FGV Online

Revisão: Beatriz Sobral Monteiro, Milena Clemente de Moraes e Aleidis de Beltran

Capa: Aspectos

Imagem da capa: © Soleg1974 | Dreamstime.com

Höhn, Christiane Scabell

Direito imobiliário/Christiane Scabell Höhn e Cristiana Moreira Bastida. Rio de Janeiro:

Editora FGV, 2014.

240 p. – (Direito (FGV Online))

Publicações FGV Online.

Inclui autoavaliações, vocabulário e bibliografia comentada.

ISBN: 978-85-225-1493-9

1. Direito imobiliário. 2. Direito de propriedade. 3. Posse (Direito). 4. Hipotecas. I. Bastida, Cristiana Moreira. II. FGV Online. III. Fundação Getulio Vargas. IV. Título. V. Série.

CDD – 341.2739



SUMÁRIO

Apresentação	13
Publicações FGV Online	15
Introdução	19
Módulo I – Introdução ao direito imobiliário	21
Bens imóveis	24
Imóvel urbano e rural	24
Registros	26
Especificidades dos imóveis rurais	27
Lei nº 10.267/2001	27
Georreferenciamento	28
Reserva legal	29
Restrições à alienação	30
Empresa brasileira controlada por estrangeiros	31
Teoria geral dos direitos reais	34
Apropriação	34
Patrimônios e direitos	34
Características dos direitos reais	35
Relação taxativa ou <i>numerus clausus</i>	35
Caráter <i>erga omnes</i>	37
Direito de sequela	38
Preferência	39
Classificação dos direitos reais	39
Direito real sobre coisa própria	40
Direito real sobre a coisa alheia	40
Direito real de aquisição	41
Posse e propriedade	42
Conceitos iniciais	42
Posse	42

Efeitos da posse	43
Aquisição e transmissão	44
Desdobramento da posse	44
Tipos de posse	44
Propriedade	45
Direito de propriedade	46
Função social da propriedade	46
Propriedades urbanas	47
Propriedades rurais	49
Direito de propriedade e função social	50
Aquisição da propriedade	51
Perda da propriedade	52
Direito do promitente comprador	54
Processo de compra e venda do imóvel	54
Conclusão de compra e venda	54
Escritura pública	55
Arras	56
Adjudicação compulsória	57
Direito registral	58
Sistema registral	58
Matrícula, registro e averbação	58
Atributos do sistema registral	59
Cuidados na aquisição	61
Certidões relativas ao imóvel	61
Autoavaliações	65
Módulo II – Condomínio e empreendimentos imobiliários	71
Espécies de condomínios	74
Condomínio voluntário	74
Condomínio necessário	76
Condomínio edilício	76
Áreas de uso comum	77
Instituição do condomínio	77
Convenção de condomínio	77
Despesas do condomínio	79
Atribuições do síndico	79

Assembleias	80
Deveres e direitos dos condôminos	82
Extinção do condomínio	84
Incorporação imobiliária	84
Definição	84
Incorporador	85
Patrimônio de afetação	87
Código de Defesa do Consumidor	88
Revisão do contrato	89
Cláusula penal ou multa	90
Fato do produto e vício do produto	91
Aplicação das regras	92
Loteamento	93
Definição	93
Lote e infraestrutura	94
Função do loteador	95
Competência para legislar	95
Aproveitamento do solo	96
Condomínios fechados	96
Parcelamento de imóvel rural	97
Autoavaliações	99
Módulo III – Investimentos imobiliários	105
Cédula de crédito imobiliário	108
Título de crédito	108
Créditos imobiliários	109
Requisitos essenciais	109
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	110
Registros e negociação	111
Garantia	112
Patrimônio separado	113
Deveres da securitizadora	114
Fundos de investimento imobiliário	114
Criação e características	114
Subscrição das cotas	115
Pagamento das cotas	115

Carteira dos FIs	116
Limitações e restrições	116
Administrador dos FIs	117
Garantias imobiliárias	118
Modalidades	118
Hipoteca	118
Transferência ou posse	119
Outras hipotecas	120
Prenotação	120
Venda ou alienação	120
Inadimplemento	121
Prazo da hipoteca	121
Modalidades da hipoteca	122
Extinção da hipoteca	122
Remição hipotecária	123
Divisão do ônus	123
Alienação fiduciária	124
Posse do imóvel	125
ITBI e laudêmio	125
Venda do imóvel	126
Autoavaliações	129
Módulo IV – Locação	135
Arrendamento e parceria rural	138
Introdução	138
Partes no arrendamento	139
Prazos	139
Proteção, direitos e deveres	140
Extinção e subarrendamento	140
Parceria rural	141
Locações urbanas	142
Imóveis urbanos	142
Contrato de locação	143
Sublocações	145
Aluguel	145
Deveres do locador e do locatário	146

Direito de preferência	146
Benfeitorias	147
Garantias locatícias	148
Outras locações e procedimentos	149
Locação residencial	149
Locação para temporada	150
Locação não residencial	151
Locações comerciais	151
Fundo de comércio	151
Locação não renovada	152
Procedimentos judiciais	152
Ações de despejo	153
Rescisão evitada	153
Ação procedente	154
Ação de consignação de aluguel	154
Ação revisional de aluguel	155
Ação renovatória	155
Locações em <i>shopping center</i>	157
Operações <i>built to suit</i>	157
Construção sob encomenda	157
Conceito	157
Caráter peculiar	158
Controvérsias	158
Etapas da operação	158
Autoavaliações	163
Vocabulário	169
Autoavaliações – Gabaritos e comentários	199
Módulo I – Introdução ao direito imobiliário	201
Módulo II – Condomínio e empreendimentos imobiliários	209
Módulo III – Investimentos imobiliários	217
Módulo IV – Locação	223
Bibliografia comentada	229

Autoras

233

FGV Online

235