



Sumário

Dedicatória	5
Nota prévia do coordenador à segunda edição	7
Apresentação	9
Prefácio	13
Sobre os autores.....	47
Índice de vídeos (playlist)	53
Epígrafe.....	57

Parte 1

FUNDAMENTOS INTRODUTÓRIOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO

Capítulo 1 – Direito Imobiliário Contemporâneo	61
<i>MELHIM NAMEM CHALHUB</i>	
1.1. Evolução normativa infraconstitucional e constitucional	62
1.2. O Direito Imobiliário como ferramenta do planejamento e da gestão das cidades: o Estatuto da Cidade.....	65
1.3. Inovações legislativas no direito imobiliário contemporâneo.....	66
1.4. Conceito de direito imobiliário	71
1.5. Referências bibliográficas.....	72

Capítulo 2 – Posse	73
<i>UMBERTO BARA BRESOLIN</i>	
2.1. Breves noções históricas	74
2.2. A importância da posse para o Direito	75
2.2.1. A especial relevância da posse no Direito Imobiliário brasileiro	76
2.2.2. Função social da posse	76
2.3. Conceitos fundamentais a respeito da posse	77
2.3.1. Elementos da posse	77
2.3.2. Teorias sobre a posse	77
2.3.3. Objeto da posse	79
2.3.4. Posse e composses	79
2.3.5. Posse e propriedade	80
2.3.6. Posse, detenção, permissão e tolerância	80
2.3.7. Juízo possessório e juízo petitório	81
2.4. Classificação da posse	82
2.4.1. Em função do modo de aquisição: posses justa e injusta; natural e civil ...	82
2.4.2. Em função dos aspectos subjetivos do possuidor: posses de boa-fé e de má-fé	83
2.4.3. Em função dos efeitos: posse <i>ad interdicta</i> e <i>ad usucapionem</i>	84
2.4.4. Em função do tempo: posses nova e velha	84
2.4.5. Em função do sujeito que a exerce: posses direta e indireta	85
2.5. Aquisição, transmissão e perda da posse	85
2.5.1. Momento	86
2.5.2. Sujeitos	86
2.5.3. Modos	86
2.5.3.1. O constituto possessório	87
2.5.4. Características da posse conservada ou transmitida. Mutação da posse...	87
2.5.5. Acessão da posse	88
2.5.6. Perda da posse	89

2.6.	Exercício da posse e seus efeitos	89
2.6.1.	Direitos de usar e fruir da coisa possuída	89
2.6.2.	Direito de defender a posse por meio dos interditos	90
2.6.3.	Responsabilidade pela perda ou pela deterioração da coisa possuída	90
2.6.4.	Indenização e retenção por benfeitorias	90
2.6.5.	Aquisição da propriedade por usucapião	91
2.7.	Resolução de compromisso de venda e compra e retomada da posse	91
2.8.	Referências bibliográficas	93
2.9.	Material complementar	94
Capítulo 3	— Os direitos reais no Código Civil de 2002	97
	<i>ROBERTA MAURO MEDINA MAIA</i>	
3.1.	As características dos direitos das coisas	98
3.2.	Os direitos reais previstos no art. 1.225 do CC 2002	104
3.2.1.	Direitos reais sobre coisa própria — espécies e generalidades	104
3.2.2.	Os direitos reais sobre coisa alheia	106
3.2.2.1.	Direitos reais de gozo ou fruição — espécies e generalidades...	106
3.2.2.2.	Direitos reais de aquisição — espécies e generalidades	111
3.2.2.3.	Direitos reais de garantia — espécies e generalidades	112
3.3.	O direito de propriedade como direito real por excelência	121
3.3.1.	Função social da propriedade	142
3.3.2.	O condomínio como exceção à regra da exclusividade	148
3.4.	Referências bibliográficas	151
3.5.	Material complementar	153
Capítulo 4	— Usucapião de bens imóveis	157
	<i>JÉVERSON LUÍS BOTTEGA</i>	
4.1.	Considerações iniciais acerca do instituto	158
4.2.	Usucapião como forma de aquisição originária da propriedade	160
4.3.	Pressupostos e modalidades de usucapião	162
4.3.1.	Usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC)	165

4.3.2.	Usucapião ordinária (art. 1.242 do CC)	165
4.3.3.	Usucapião especial rural ou pro labore (art. 191 da CF, reproduzido no art. 1.239 do CC).....	166
4.3.4.	Usucapião especial urbana ou pró-moradia (art. 183 da CF, reproduzido no art. 9º da Lei nº 10.257/2001 e no art. 1.240 do CC)	166
4.3.5.	Usucapião especial urbana coletiva (art. 10 da Lei nº 10.257/2001)	167
4.3.6.	Usucapião familiar (art. 1.240-A do CC)	168
4.3.7.	Usucapião especial indígena (art. 33 da Lei nº 6.001/1973)	169
4.3.8.	Usucapião administrativa (art. 26 da Lei nº 13.465/2017)	169
4.4.	Diferenças e semelhanças entre a usucapião judicial e a extrajudicial.....	170
4.5.	Especificidades do procedimento da usucapião extrajudicial.....	171
4.5.1.	Requerimento	172
4.5.2.	Ata notarial.....	174
4.5.3.	Documentos comprobatórios da posse e da qualidade da posse	176
4.5.4.	Trabalhos técnicos.....	176
4.5.5.	Anuências	177
4.5.6.	Certidões judiciais cíveis.....	179
4.5.7.	Demais documentos e certidões.....	179
4.5.8.	Síntese das fases do procedimento	180
4.6.	Referências bibliográficas.....	182
4.7.	Material complementar	182

Parte 2

DIREITO MATERIAL IMOBILIÁRIO

Capítulo 5 – Contratos imobiliários.....	191
<i>OLIVAR VITALE</i>	
5.1. Considerações iniciais.....	192
5.2. Contratos Preliminares	193
5.2.1. Opção de compra	194

5.2.2.	Opção de venda.....	194
5.2.3.	Opção de venda e compra.....	194
5.2.4.	Da promessa de compra e venda ou de permuta.....	195
5.2.4.1.	Estudo da documentação.....	197
5.3.	Compra e Venda.....	200
5.4.	Permuta.....	201
5.4.1.	Permuta com torna.....	202
5.4.2.	Permuta por unidade futura.....	202
5.4.3.	Vantagens e desvantagens.....	203
5.4.4.	Permuta financeira.....	203
5.4.5.	Permuta com retenção.....	204
5.5.	Garantias.....	204
5.6.	Contratos de Construção.....	206
5.6.1.	Empreitada ou Preço Fechado.....	206
5.6.2.	Administração ou Preço de custo.....	207
5.6.3.	Preço Máximo Garantido – PMG.....	208
5.7.	Referências bibliográficas.....	208
5.8.	Material complementar.....	208
Capítulo 6	– Responsabilidade Civil no Direito Imobiliário.....	211
	<i>GISELA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES</i>	
6.1.	A interação da responsabilidade civil com o Direito Imobiliário.....	212
6.2.	O inadimplemento da promessa e do contrato definitivo de compra e venda de imóvel e suas consequências.....	213
6.2.1.	Efeito indenizatório na resolução por inadimplemento, na execução pelo equivalente e na execução específica.....	217
6.2.2.	Interesse positivo e interesse negativo: verbas que não podem ser cumuladas.....	222
6.3.	O inadimplemento da promessa de compra e venda de imóvel no âmbito da incorporação e suas consequências.....	226
6.4.	Responsabilidade civil na Lei dos Distratos.....	231

6.5.	Responsabilidade civil do corretor imobiliário	236
6.6.	Responsabilidade civil do registrador imobiliário	239
6.7.	Referências bibliográficas.....	242
6.8.	Material complementar	245
Capítulo 7	– Corretagem Imobiliária.....	249
	<i>ARAKEN DE ASSIS</i>	
7.1.	Considerações iniciais.....	250
7.2.	Da corretagem em geral	250
7.3.	Características do contrato de corretagem	251
7.4.	Função social da corretagem imobiliária.....	252
7.5.	Remuneração em razão da obtenção do resultado útil.....	255
7.6.	Contratação da remuneração do corretor	258
7.7.	Repercussões das vicissitudes do contrato intermediado na remuneração	260
7.8.	Pretensão à restituição da comissão do corretor	262
7.9.	Prazo prescricional da pretensão à restituição da remuneração do corretor	264
7.10.	Considerações finais	266
7.11.	Referências bibliográficas.....	266
7.12.	Material complementar	267
Capítulo 8	– Registro de imóveis	271
	<i>JÉVERSON LUÍS BOTTEGA</i>	
8.1.	Considerações iniciais.....	272
8.2.	Finalidades do serviço	274
8.3.	Sistema de registro de imóveis adotado no Brasil	279
8.4.	Regime jurídico do serviço	283
8.5.	Especificidades dos atos de registro	290
8.6.	Títulos passíveis de registro	294
8.7.	Processo de registro	296
8.8.	Qualificação registral	297
8.8.1.	Primeira etapa, análise preliminar	298
8.8.2.	Segunda etapa, saneamento	298

8.8.3.	Terceira etapa, verificação da validade do fato jurídico inscritível e sua aptidão para produzir efeitos (art. 1º da Lei nº 8.935/94).....	298
8.8.4.	Quarta etapa, especialidade subjetiva.....	299
8.8.5.	Quinta etapa, especialidade objetiva.....	299
8.8.6.	Sexta etapa, especialidade do fato jurídico inscritível.....	299
8.8.7.	Sétima etapa, requisitos extrarregistrais.....	300
8.8.8.	Oitava etapa, decisão fundamentada.....	300
8.9.	Suscitação de dúvida.....	300
8.10.	Referências bibliográficas.....	301
8.11.	Material complementar.....	303
Capítulo 9	Parcelamento do solo urbano.....	309
	<i>PEDRO NIEBUHR</i>	
9.1.	Tempo e lugar da Lei n. 6.766/1979.....	310
9.1.1.	Fundamento constitucional e antecedentes normativos.....	310
9.1.2.	Incidência da Lei n. 6.766/1979 sob o aspecto funcional e espacial. A questão dos parcelamentos para fins não urbanos, fora da zona urbana ou congêneres.....	313
9.2.	Categorias fundamentais.....	321
9.3.	Modalidades: loteamento comum, loteamento de acesso controlado e desmembramento.....	323
9.3.1.	Loteamento comum.....	325
9.3.2.	Loteamento de acesso controlado.....	326
9.3.3.	Desmembramento.....	329
9.3.4.	O núcleo essencial das modalidades de parcelamento e a distinção entre os condomínios de lotes.....	330
9.4.	Vedações e requisitos mínimos.....	337
9.4.1.	Previsão de áreas públicas proporcionais à densidade de ocupação prevista, na legislação municipal, para a zona em que se situam.....	339
9.4.2.	Área mínima de lotes.....	339
9.4.3.	Faixas <i>non aedificandi</i>	340

9.4.3.1.	Faixa <i>non aedificandi</i> contígua à faixa de domínio de rodovias	341
9.4.3.2.	Faixa <i>non aedificandi</i> contígua a cursos d'água (águas correntes e dormentes)	343
9.5.	Aprovação municipal e licenciamento ambiental.....	349
9.5.1.	A exigibilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança	351
9.5.2.	Licenciamento ambiental	355
9.5.3.	Demais aprovações, alvará de licença, prazos para análise e efeitos do silêncio administrativo.....	358
9.6.	Registro do parcelamento	359
9.7.	Restrições ou cláusulas convencionais.....	360
9.8.	Transferência e recebimento pelo município das áreas públicas e equipamentos urbanos.....	367
9.9.	Alteração e cancelamento	371
9.10.	Aproveitamento dos lotes antes da conclusão dos loteamentos	373
9.11.	Conclusão e entrega do parcelamento	376
9.12.	Referências bibliográficas.....	376
9.13.	Material complementar	378
Capítulo 10	– Incorporação imobiliária	383
	<i>MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES</i>	
10.1.	Noções introdutórias	385
10.1.1.	Conceito contemporâneo de incorporação imobiliária.....	385
10.1.2.	Conceito contemporâneo de incorporador	394
10.2.	O contrato de incorporação imobiliária	398
10.2.1.	Conceito, natureza jurídica e características.....	398
10.2.1.1.	A questão do contrato de adesão	401
10.2.2.	Elementos do contrato de incorporação imobiliária	406
10.2.2.1.	Elemento subjetivo: as partes da incorporação imobiliária...	407
10.2.2.1.1.	Quem pode ser incorporador.....	407
10.2.2.1.2.	Quem pode ser equiparado ou responder como incorporador	410

10.2.2.1.3.	A destituição do incorporador após a Lei n. 14.382/2022.....	416
10.2.2.1.4.	Adquirente de unidade autônoma	417
10.2.2.1.5.	Direitos e deveres dos contratantes	418
10.2.2.2.	Elemento objetivo: o objeto do contrato de incorporação.....	419
10.2.2.2.1.	Alienação de lotes integrantes de parcelamento do solo vinculada à construção: art. 68 da Lei n. 4.591/1964 após a Lei n. 14.382/2022	421
10.2.2.3.	Elemento formal: prática de atos formais inerentes à incorporação imobiliária.....	422
10.2.2.4.	O contrato de incorporação imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor	423
10.2.2.4.1.	A configuração (ou não) da relação de consumo.....	423
10.2.2.4.2.	A aplicação complementar do CDC na incorporação imobiliária.....	427
10.3.	A incorporação imobiliária conforme o regime de construção	431
10.3.1.	Construção por conta e risco do incorporador.....	432
10.3.2.	Construção por empreitada	433
10.3.3.	Construção por administração (a preço de custo).....	435
10.3.4.	Construção por preço máximo garantido (PMG)	438
10.4.	Principais instrumentos contratuais para a alienação das unidades autônomas.....	439
10.4.1.	Noções gerais e características comuns	439
10.4.1.1.	A compra e venda de imóveis: promessa e contrato	439
10.4.1.2.	Exequibilidade do instrumento contratual.....	441
10.4.1.3.	Conteúdo mínimo das cláusulas	443
10.4.2.	Contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma (coisa futura)	443
10.4.3.	Contrato de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno e contrato de construção da unidade.....	445
10.4.4.	A questão do quadro-resumo (art. 35-A).....	446
10.4.4.1.	O campo de incidência do art. 35-A	446

10.4.4.2.	A forma e o conteúdo do quadro-resumo	448
10.4.4.2.1.	Informações sobre valores e forma de pagamento	448
10.4.4.2.2.	Informações sobre o empreendimento imobiliário	449
10.4.4.2.3.	Informações acerca do desfazimento do negócio	450
10.4.4.3.	O saneamento da informação omitida e a rescisão do contrato	453
10.4.4.3.1.	Prazo para identificação da ausência da informação no quadro-resumo	453
10.4.4.3.2.	Forma de cientificação do incorporador	454
10.4.4.3.3.	A consequência do não saneamento	454
10.5.	O patrimônio de afetação	456
10.5.1.	Importância, conceituação e constituição do patrimônio de afetação	456
10.5.2.	Obrigações decorrentes do patrimônio de afetação	458
10.5.3.	A extinção do patrimônio de afetação	458
10.5.4.	O patrimônio de afetação, a falência e a recuperação judicial do incorporador	459
10.6.	O ciclo faseado da incorporação imobiliária	460
10.6.1.	Fase preparatória ou de formação negocial	463
10.6.1.1.	Identificação do terreno e realização de estudos e análises preliminares	463
10.6.1.2.	A contratação do terreno	464
10.6.1.3.	Regularizações prévias do terreno, elaboração, aprovação e alteração superveniente de projetos	468
10.6.1.4.	Definição da estruturação jurídico-societária e financeira do empreendimento	473
10.6.1.5.	Registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis	475
10.6.1.5.1.	A questão da instituição do condomínio antes e depois da Lei n. 14.382/2022	479

10.6.2.	Fase de coletivização da incorporação e construção da edificação	481
10.6.2.1.	Oferta e publicidade para as vendas das unidades autônomas.....	482
10.6.2.2.	Comercialização das unidades autônomas	486
10.6.2.3.	Representação dos adquirentes	491
10.6.2.4.	A construção do empreendimento.....	493
10.6.3.	Fase de conclusão e pós-conclusão da incorporação.....	499
10.6.3.1.	Conclusão das obras, obtenção do habite-se, vistoria e entrega das unidades	499
10.6.3.2.	Averbação da construção e alteração da discriminação das unidades autônomas concluídas.....	504
10.6.3.3.	Responsabilidade do incorporador e construtor pela obra ...	505
10.6.3.4.	Uso, manutenção e conservação da edificação	506
10.7.	Extinção do contrato de incorporação imobiliária e o desfazimento dos instrumentos contratuais de comercialização das unidades autônomas.....	506
10.7.1.	Resilição bilateral e resilição unilateral	506
10.7.2.	Resolução por inadimplemento das obrigações do adquirente	509
10.7.3.	Resolução por inadimplemento do incorporador.....	510
10.7.4.	Resolução extrajudicial em razão do inadimplemento do adquirente	511
10.8.	Referências bibliográficas.....	512
10.9.	Material complementar	517
Capítulo 11	– Condomínio edilício	525
	<i>RUBENS CARMO ELIAS FILHO</i>	
11.1.	Breve esboço histórico sobre o condomínio edilício	526
11.2.	Natureza jurídica.....	528
11.3.	Instituição e especificação condominial.....	528
11.3.1.	Área comum.....	529
11.3.2.	Área comum de uso exclusivo.....	529
11.3.3.	Área privativa	530
11.3.4.	Fração ideal sobre terreno e demais coisas comuns.....	530

11.4.	Vagas de estacionamento e garagem	531
11.4.1.	Unidades autônomas, vagas acessórias das unidades e vagas como área comum.....	531
11.5.	Convenção de Condomínio.....	532
11.5.1.	Obrigação propter rem e Obrigatoriedade da Convenção.....	532
11.5.2.	Requisitos mínimos	533
11.5.3.	Restrições condominiais	534
11.6.	Destinação das unidades.....	535
11.6.1.	Uso e funcionamento das áreas e serviços comuns	537
11.6.2.	Supressão.....	538
11.7.	Direitos dos condôminos.....	539
11.7.1.	Uso, fruição e livre disposição das unidades.....	540
11.7.2.	Uso das partes comuns	541
11.7.3.	O voto e participação nas assembleias.....	542
11.7.4.	Renúncia da propriedade condominial.....	544
11.8.	Deveres dos condôminos	545
11.8.1.	As despesas do condomínio.....	545
11.8.1.1.	O critério de rateio das despesas.....	545
11.8.1.2.	Despesas ordinárias.....	546
11.8.1.3.	Despesas extraordinárias.....	547
11.8.1.4.	Retrofit.....	549
11.8.1.5.	Fundo de reserva	551
11.8.2.	Realização de obras.....	551
11.8.2.1.	Acessões	551
11.8.2.2.	Construção de novas unidades imobiliárias	552
11.8.2.3.	Obras que comprometam a segurança da edificação	552
11.8.2.4.	Alteração de fachada	552
11.9.	Destinação e uso das unidades.....	554
11.10.	Sanções condominiais.....	554
11.10.1.	Multa moratória	555

11.10.2. Multa por reiterado descumprimento dos deveres condominiais.....	556
11.10.3. Multa aplicada ao condômino antissocial	557
11.11. Administração do condomínio.....	558
11.11.1. Assembleias.....	558
11.11.1.1. Competência da assembleia geral ordinária	558
11.11.1.2. Competência da assembleia geral extraordinária.....	558
11.11.1.3. Assembleia permanente	559
11.11.1.4. Assembleia por meio eletrônico.....	560
11.11.2. Síndico.....	562
11.11.2.1. Síndico condômino e síndico externo	562
11.11.2.2. Atribuições do síndico	563
11.11.2.2.1. Convocação da assembleia dos condôminos ...	564
11.11.2.2.2. Representação do condomínio.....	564
11.11.2.2.3. Conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio	564
11.11.2.2.4. Cumprimento da convenção, o regimento in- terno e as determinações da assembleia.....	565
11.11.2.2.5. Conservação e a guarda das partes comuns e zelo pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores	565
11.11.2.2.6. Elaboração do orçamento da receita e da des- pesa anual.....	565
11.11.2.2.7. Cobrança das cotas condominiais e multas devidas.....	566
11.11.2.2.8. Prestação de contas anual e quando exigidas... 11.11.2.2.8.1. Conservação e guarda de do- cumentos	566
11.11.2.2.9. Contratação do seguro da edificação	567
11.11.3. Destituição do síndico	567
11.11.4. Outros órgãos de administração	568
11.11.4.1. Subsíndico	568

11.11.4.2. Conselho Consultivo e Conselho Fiscal	568
11.11.4.3. Administradora de condomínio	569
11.12. Extinção do condomínio.....	569
11.12.1. Ruína e destruição.....	569
11.12.2. Motivos urbanísticos ou arquitetônicos, condenação do edifício por autoridade pública, em razão de insegurança ou insalubridade	570
11.12.3. Desapropriação	570
11.12.4. Outras hipóteses de extinção do condomínio edilício	571
11.13. Referências bibliográficas.....	571
11.14. Material complementar	572
Capítulo 12 – Condomínio de lotes.....	575
<i>BERNARDO AMORIM CHEZZI</i>	
12.1. Noções gerais.....	576
12.2. Condomínio de lotes como um Condomínio Edilício	579
12.2.1. O terreno como unidade autônoma.....	580
12.2.2. A fração ideal.....	581
12.2.3. Convenção de Condomínio	583
12.2.4. A infraestrutura	585
12.3. Condomínio de lotes não é loteamento fechado.....	585
12.4. A incorporação imobiliária	587
12.4.1. Peculiaridades do registro	587
12.4.2. Contratos de comercialização	590
12.5. Aplicação da Lei federal nº 6.766/79	591
12.5.1. O debate sobre a exigência de prévio parcelamento do solo urbano.....	593
12.5.2. A influência das diretrizes urbanísticas da Lei federal nº 6.766/79 nos regulamentos municipais e nas aprovações	594
12.5.3. Lote mínimo.....	595
12.5.4. Implantação em área urbana	596
12.5.5. Transferência de áreas à municipalidade	596

12.6. Tipologias. Uso residencial, não residencial	597
12.7. Atualização do artigo 1.358-A pela nova Lei nº 14.382/2022	598
12.8. Condomínios de terrenos rurais.....	599
12.9. Referências bibliográficas.....	601
12.10. Material complementar	602
Capítulo 13 – Supercondomínios e condomínios de uso misto	607
<i>OLIVAR VITALE</i>	
13.1. Considerações iniciais.....	608
13.2. Limitações urbanísticas.....	609
13.3. Uso misto e legislação	610
13.4. A convenção de condomínio	612
13.4.1. Subcondomínio e setores.....	613
13.4.2. Áreas comuns de uso exclusivo.....	614
13.4.3. Despesas condominiais	615
13.4.4. Quóruns.....	616
13.5. Fases e lançamentos do empreendimento.....	616
13.6. Alteração do plano da incorporação.....	618
13.7. Cláusula mandato	622
13.8. Referências bibliográficas.....	623
13.9. Material complementar	623
Capítulo 14 – Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia.....	625
<i>MELHIM NAMED CHALHUB</i>	
14.1. Propriedade fiduciária. Caracterização geral	626
14.1.1. Aplicação.....	627
14.1.2. A propriedade fiduciária no direito positivo brasileiro	627
14.1.2.1. Necessidade de sistematização.....	628
14.2. Propriedade fiduciária em garantia.....	629
14.3. Contrato de alienação fiduciária de bens imóveis	631
14.3.1. Caracterização geral.....	631

14.3.2. Objeto.....	631
14.3.3. Sujeitos do contrato	632
14.3.4. Forma, requisitos e modo de constituição da propriedade fiduciária	633
14.3.5. Direitos e obrigações das partes.....	634
14.3.6. Extinção do contrato de alienação fiduciária	635
14.3.7. Consolidação da propriedade e realização da garantia.....	637
14.3.8. A alienação fiduciária em garantia e a relação de consumo	640
14.3.8.1. Os distintos efeitos da vedação do pacto comissório na alienação fiduciária e na promessa de compra e venda	643
14.4. Penhora e outros atos de constrição sobre os direitos do fiduciário e do fiduciante ...	645
14.5. Extraconcursalidade do crédito fiduciário na falência e na recuperação judicial de empresa.....	648
14.6. Ação de reintegração de posse pelo fiduciário	649
14.7. Lacunas legislativas.....	650
14.7.1. Exoneração da responsabilidade patrimonial do devedor fiduciante.....	650
14.7.2. Preço vil	651
14.7.3. Consolidação da propriedade e leilão de dois ou mais imóveis	652
14.7.4. Imunidade do direito do credor fiduciário em face de atos de constrição sobre o direito aquisitivo do devedor fiduciante	653
14.8. Referências bibliográficas.....	654
14.9. Material complementar	654
Capítulo 15 – Vícios construtivos.....	657
<i>JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI</i>	
15.1. Considerações iniciais.....	658
15.2. Aspectos gerais do direito material tutelável	658
15.2.1. A temática dos vícios construtivos no âmbito do Código Civil	660
15.2.2. A temática dos vícios construtivos no âmbito do Código de Defesa do Consumidor.....	662
15.3. Classificação dos vícios construtivos.....	663
15.4. Nexos de causalidade.....	665

15.4.1. A manutenção das edificações.....	665
15.4.2. O uso das edificações.....	666
15.4.3. Conduta “atenta” do dono de uma edificação	667
15.5. Os prazos para exercício do direito e/ou para ajuizar demanda relativa a vícios construtivos	667
15.6. Busca por solução “amigável”, com eventual emprego de mediação/conciliação....	672
15.7. Legitimidade ativa e passiva	673
15.8. A importância da prova pericial	675
15.9. Ônus da prova – Aspectos peculiares neste tipo de litígio	676
15.10. Produção antecipada de prova	677
15.11. O “pedido” em ações que versam a respeito de vícios construtivos	678
15.12. Referências bibliográficas.....	680
15.13. Material complementar	680
Capítulo 16 – Condomínio em multipropriedade.....	683
<i>ANDRÉ ABELHA</i>	
16.1. Conceito.....	684
16.2. Instituição e convenção	687
16.3. <i>Pool</i> , sistema de intercâmbio e central de locação	688
16.4. Direitos, obrigações e penalidades.....	690
16.4.1. Direitos	690
16.4.2. Obrigações	691
16.4.3. Penalidades.....	693
16.5. Transferência	694
16.6. Administração	695
16.7. Período de manutenção	696
16.8. Multipropriedade em unidades de condomínio edilício.....	697
16.8.1. Adoção em novos condomínios.....	698
16.8.2. Implantação em prévios condomínios	698
16.8.3. Convenção de condomínio e regimento interno.....	699

16.8.4. Administrador profissional	703
16.8.5. Adjudicação e renúncia	704
16.9. Os impactos da pandemia de Covid-19 na multipropriedade	705
16.10. Referências bibliográficas.....	707
16.11. Material complementar	708
Capítulo 17 – Locação de imóveis urbanos.....	709
<i>ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE</i>	
17.1. A noção legal do contrato de locação e âmbito de aplicação da Lei 8.245/1991.....	710
17.1.1. Noção legal do contrato de locação	710
17.1.2. Âmbito de aplicação da Lei do Inquilinato.....	711
17.1.3. Locações regidas pelo Código Civil e não abrangidas pela Lei 8.245/1991...	712
17.1.3.1. “De imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas”	712
17.1.3.2. “De vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos”	712
17.1.3.3. “De espaços destinados à publicidade”	713
17.1.3.4. “Em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar”	713
17.1.3.5. “O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades”	713
17.2. A solidariedade legal.....	714
17.3. Contrato de locação e o plano da eficácia	715
17.3.1. A vênua conjugal como requisito de eficácia	715
17.3.2. A morte das partes.....	717
17.3.3. Dissolução do casamento ou da união estável.....	718
17.4. Retomada do imóvel pelo locador	719
17.4.1. Durante o prazo de vigência do contrato de locação.....	719
17.4.2. Após o transcurso do prazo determinado	720

17.5.	Devolução do imóvel pelo locatário	723
17.6.	Alienação do imóvel durante a locação.....	725
17.6.1.	Regra legal: relatividade dos contratos (art. 8º, primeira parte)	725
17.6.2.	Exceção: obrigação com eficácia real (art. 8º, segunda parte)	726
17.6.3.	Direito de preferência	728
17.7.	Deveres das partes no contrato de locação.....	729
17.7.1.	Deveres do locador.....	729
17.7.2.	Deveres do locatário.....	731
17.8.	Da sublocação.....	732
17.9.	Benfeitorias e sua indenização	733
17.10.	Locação por temporada.....	734
17.11.	Garantias	738
17.11.1.	Caução.....	739
17.11.2.	Fiança.....	741
17.11.3.	Seguro fiança	744
17.11.4.	Cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento.....	745
17.12.	Referências bibliográficas.....	745
17.13.	Material complementar	747
Capítulo 18	— Shopping Center.....	751
	<i>MARCELO BARBARESCO</i>	
18.1.	A concretização da livre-iniciativa e da liberdade de contratar: a necessária segurança jurídica.....	752
18.2.	Shopping center	755
18.2.1.	Caracterização	755
18.2.2.	Formas de estruturação: sociedade, compropriedade e, concomitante ou não, um condomínio edilício	759
18.2.3.	Estrutura contratual: a coligação de variados instrumentos de contrato ...	765
18.2.4.	Remuneração pelo uso	768
18.2.4.1.	Remuneração percentual	768

18.2.4.2.	Remuneração mínima.....	770
18.2.4.3.	Remuneração mínima dobrada	772
18.2.4.4.	Remuneração escalonada (ou progressiva)	773
18.2.4.5.	Remuneração mínima “anual”.....	774
18.2.4.6.	Contribuição máxima (ou mínima): custo total de ocupação (CTO).....	775
18.2.5.	Estipulações mantenedoras da essência.....	777
18.2.5.1.	<i>Tenant mix</i> : ajustes	777
18.2.5.2.	Cessão direta ou indireta do contrato	780
18.2.5.3.	Raio.....	782
18.3.	Referências bibliográficas.....	785
18.4.	Material complementar	787
Capítulo 19	– Estruturas diferenciadas de cessão do uso de imóveis.....	791
	<i>MARCELO BARBARESCO</i>	
19.1.	Mutações dos contratos e sua função.....	792
19.2.	<i>Built to suit</i> : considerações gerais.....	793
19.2.1.	Objeto material: conformação e recebimento	798
19.2.2.	Remuneração pelo uso: construção de uma realidade	799
19.2.3.	Vigência e cláusula penal: a materialização da segurança	802
19.2.4.	Vantagens do <i>built to suit</i>	804
19.3.	<i>Sale and lease back</i>	805
19.3.1.	Caracterização das prestações contratuais.....	805
19.3.2.	Estipulações conformadoras da economicidade contratual.....	807
19.3.3.	Revisão de valor e cláusula penal.....	808
19.4.	Compartilhamento de espaços: <i>coliving</i> e <i>coworking</i>	810
19.4.1.	Estipulações organizacionais	812
19.4.2.	Regime jurídico do <i>coliving</i>	815
19.4.3.	Regime jurídico do <i>coworking</i>	816

19.5.	Locação por meio de aplicativos.....	816
19.5.1.	Considerações preliminares acerca do regime jurídico	818
19.5.2.	Condomínios residenciais e a locação por aplicativos.....	819
19.6.	Referências bibliográficas.....	823
19.7.	Material complementar	825

Parte 3

CONTENCIOSO IMOBILIÁRIO ESTRATÉGICO

Capítulo 20 – Ação de resolução de contrato de compra e venda de imóveis.....	831	
<i>MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES</i>		
20.1.	Noções introdutórias	832
20.1.1.	Questões terminológicas	833
20.1.2.	Fase pré-processual	835
20.1.2.1.	A necessidade da prévia notificação e o tempo para purgação da mora.....	835
20.1.2.2.	Prazo para propositura.....	836
20.1.2.3.	Competência	837
20.1.2.4.	Legitimidade das partes: outorga uxória e litisconsórcio	840
20.2.	Fase postulatória do procedimento	841
20.2.1.	Petição inicial	841
20.2.1.1.	Causa de pedir	842
20.2.1.2.	Pedidos principais.....	843
20.2.1.3.	Pedidos de tutela provisória	844
20.2.1.4.	Requerimento de justiça gratuita	848
20.2.1.5.	Valor da causa	849
20.2.1.6.	Documentos de juntada indispensável	852
20.2.2.	Resposta do réu.....	852
20.2.2.1.	Defesas processuais.....	854
20.2.2.2.	Defesas de mérito	855

20.3.	Fase de saneamento do procedimento	856
20.3.1.	Julgamento antecipado do mérito.....	856
20.3.2.	Julgamento antecipado parcial de mérito	857
20.3.3.	Saneamento e fixação dos pontos controvertidos	858
20.4.	Fase probatória do procedimento.....	859
20.4.1.	A questão do ônus da prova	860
20.4.2.	A ata notarial como meio de prova	861
20.5.	Fase decisória.....	862
20.5.1.	Efeitos da sentença de procedência	862
20.5.2.	Efeitos da sentença de improcedência	864
20.6.	Referências bibliográficas.....	864
20.7.	Material complementar	865
Capítulo 21	– Ações locatícias	871
	<i>LUIZA SILVA RODRIGUES</i>	
21.1.	Noções introdutórias	872
21.2.	Aspectos processuais gerais das ações locatícias	873
21.2.1.	Aplicação subsidiária do Código de Processo Civil	873
21.2.2.	Tramitação durante as “férias forenses”	873
21.2.3.	Competência	876
21.2.4.	Valor da causa	876
21.2.5.	Recursos e seus efeitos.....	877
21.3.	Ação de despejo.....	879
21.3.1.	Objeto e natureza da ação de despejo.....	880
21.3.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	880
21.3.3.	Requisitos da petição inicial.....	882
21.3.4.	Hipóteses de concessão de medida liminar de despejo.....	883
21.3.4.1.	Descumprimento do mútuo acordo, celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, em que tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação.....	883

21.3.4.2.	Encerramento do contrato de trabalho que motivou a locação, quando houver prova escrita da rescisão ou quando restar demonstrada em audiência	884
21.3.4.3.	Término do prazo da locação por temporada, desde que a ação de despejo tenha sido proposta em até 30 (trinta) dias após o vencimento do contrato	885
21.3.4.4.	Morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação residencial	885
21.3.4.5.	Permanência do sublocatário no imóvel após extinta a locação celebrada com o locatário.....	886
21.3.4.6.	Necessidade de reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público.....	886
21.3.4.7.	Término do prazo de notificação do locatário sem apresentação de nova garantia do contrato	887
21.3.4.8.	Propositura da ação no prazo de 30 (trinta) dias do término do prazo da locação não residencial ou do cumprimento de notificação sobre o intento de retomada	889
21.3.4.9.	Falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação em contrato desprovido de garantia.....	890
21.3.4.10.	Outras hipóteses de concessão de despejo liminar	891
21.3.5.	Prestação de caução	892
21.3.6.	Citação do réu e providências cabíveis	893
21.3.7.	Produção de provas	894
21.3.8.	Sentença e prazo para desocupação	895
21.4.	Ação de consignação de aluguel e acessórios da locação	896
21.4.1.	Objeto e natureza da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação	896
21.4.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	897
21.4.3.	Requisitos da petição inicial.....	897
21.4.4.	Citação do réu e providências cabíveis	898
21.4.5.	Distinções: consignação na Lei n. 8.245/1991 e consignação no CPC/2015	899

21.4.6.	Produção de provas.....	900
21.4.7.	Sentença	900
21.5.	Ação revisional de aluguéis	900
21.5.1.	Objeto e natureza da ação revisional de aluguéis	901
21.5.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	902
21.5.3.	Requisitos específicos da petição inicial.....	902
21.5.4.	Fixação de aluguel provisório.....	903
21.5.5.	Citação do réu e providências cabíveis.....	903
21.5.6.	Produção de provas.....	904
21.5.7.	Sentença	905
21.6.	Ação renovatória de locação.....	906
21.6.1.	Objeto e natureza da ação renovatória de locação	907
21.6.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	907
21.6.3.	Requisitos específicos da petição inicial.....	908
21.6.3.1.	Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do artigo 51 da Lei n. 8.245/1991	908
21.6.3.2.	Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	910
21.6.3.3.	Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia	911
21.6.3.4.	Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação	911
21.6.3.5.	Indicação do fiador, quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, indicação dos dados do novo fiador, com prova de sua atual idoneidade financeira	911
21.6.3.6.	Prova de que o fiador aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge se casado for.....	912
21.6.3.7.	Prova, quando for o caso, da condição de cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário	913
21.6.4.	Prazo decadencial à propositura da ação renovatória.....	914
21.6.5.	Fixação de aluguel provisório.....	914
21.6.6.	Citação do réu e providências cabíveis.....	914

21.6.7.	Produção de provas	918
21.6.8.	Sentença	918
21.7.	Referências bibliográficas.....	919
21.8.	Material complementar	920
Capítulo 22	— Ações condominiais	927
	<i>RUBENS CARMO ELIAS FILHO</i>	
22.1.	Ação de cobrança das cotas condominiais	928
22.1.1.	Legitimidade passiva do compromissário comprador.....	928
22.1.2.	Unidade pertencente a mais de um condômino	930
22.1.3.	Responsabilidade do nu-proprietário e do usufrutuário	931
22.1.4.	Exigibilidade das despesas.....	932
22.1.5.	Prazo Prescricional	932
22.1.6.	Citação no condomínio	933
22.2.	Execução de cotas condominiais (título executivo extrajudicial).....	933
22.2.1.	Prestações sucessivas.....	934
22.2.2.	Cobrança de unidade autônoma sobre a qual incide alienação fiduciária ...	935
22.2.3.	Penhora de vaga de garagem	938
22.2.4.	Responsabilidade ou não do arrematante pelos débitos condominiais	938
22.2.5.	Concurso singular de credores	940
22.2.6.	Concorrência da dívida condominial com crédito garantido pelo próprio imóvel	941
22.2.7.	Concorrência da dívida condominial com crédito trabalhista.....	941
22.2.8.	Concorrência da dívida condominial com crédito de IPTU.....	944
22.3.	Ação anulatória de assembleia geral.....	945
22.3.1.	Legitimidade ativa e passiva	948
22.3.2.	Prazo decadencial para invalidade das deliberações das assembleias	948
22.4.	Ação de obrigação de não fazer por descumprimento dos deveres condominiais ...	950
22.4.1.	Ação demolitória em decorrência de alteração de fachada	950
22.5.	Ação de exclusão de condômino antissocial	951

22.5.1.	Função social da propriedade	953
22.5.2.	A lacuna da lei e a aplicação dos princípios gerais do direito e a função social da propriedade para o afastamento do condômino antissocial.....	954
22.6.	Ação anulatória de multa	955
22.6.1.	Direito ao contraditório no âmbito condominial.....	956
22.6.2.	Relevância do ônus probatório.....	956
22.7.	Ação de suprimento judicial para complementação de quórum.....	957
22.8.	Referências bibliográficas.....	959
22.9.	Material complementar	959
Capítulo 23	– Ações possessórias	963
	<i>UMBERTO BARA BRESOLIN</i>	
23.1.	Breves noções históricas.....	964
23.2.	Conceitos introdutórios	965
23.2.1.	Bem jurídico tutelado.....	965
23.2.2.	Efetividade da tutela	966
23.3.	Os atos violadores da posse	967
23.3.1.	Esbulho	967
23.3.2.	Turbação.....	967
23.3.3.	Ameaça	967
23.4.	Os instrumentos de tutela da posse.....	968
23.4.1.	Desforço imediato	968
23.4.2.	Ações possessórias.....	968
23.4.2.1.	Ação de reintegração de posse	969
23.4.2.2.	Ação de manutenção de posse.....	969
23.4.2.3.	Ação de interdito proibitório.....	969
23.4.3.	Fungibilidade	969
23.5.	Aspectos procedimentais das ações possessórias.....	970
23.5.1.	Competência	970
23.5.2.	Legitimidade ativa	970

23.5.3.	Legitimidade passiva	971
23.5.3.1.	Denúnciação da lide	972
23.5.3.2.	Preliminar de ilegitimidade.....	972
23.5.4.	Petição inicial	972
23.5.4.1.	Causas de pedir.....	973
23.5.4.2.	Pedidos	973
23.5.4.3.	Valor da causa	973
23.5.5.	Liminar.....	974
23.5.5.1.	Ação de força nova – procedimento especial.....	975
23.5.5.2.	Ação de força velha – procedimento comum	976
23.5.6.	Audiência de justificação prévia.....	977
23.5.7.	Resposta do réu.....	978
23.5.7.1.	Prazo	978
23.5.7.2.	Defesa	979
23.5.7.3.	Pedido contraposto.....	979
23.5.7.4.	Exceção de domínio.....	979
23.5.8.	Provas.....	981
23.5.9.	Sentença	982
23.5.10.	Cumprimento coercitivo	982
23.6.	O litígio coletivo pela posse	983
23.6.1.	As invasões coletivas.....	983
23.6.2.	Particularidades procedimentais	984
23.6.2.1.	Ampla publicidade	984
23.6.2.2.	Intervenção do Ministério Público e da Defensoria Pública... ..	985
23.6.2.3.	Liminar	986
23.6.2.4.	Audiência de mediação	987
23.6.2.5.	Cumprimento coercitivo.....	988
23.7.	Referências bibliográficas.....	989
23.8.	Material complementar	990

Capítulo 24 – Ação de divisão e ação de demarcação de terras particulares	995
<i>LUIZA SILVA RODRIGUES</i>	
24.1. Noções introdutórias	996
24.2. Características comuns à ação divisória e à ação demarcatória.....	996
24.2.1. Natureza dúplice	997
24.2.2. Competência	998
24.2.3. Possibilidade de cumulação de demandas.....	998
24.2.4. Possibilidade de recorrer à via extrajudicial	998
24.3. Ação de demarcação de terras particulares.....	999
24.3.1. Objeto da ação de demarcação	999
24.3.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	1001
24.3.3. Requisitos específicos da petição inicial.....	1003
24.3.4. Citação do réu e providências cabíveis	1003
24.3.5. Produção de provas.....	1004
24.3.6. Sentença	1005
24.4. Ação de divisão	1007
24.4.1. Objeto da ação de divisão.....	1008
24.4.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	1008
24.4.3. Requisitos específicos da petição inicial.....	1009
24.4.4. Citação do réu e providências cabíveis	1010
24.4.5. Produção de provas.....	1010
24.4.6. Sentença	1012
24.5. Ações dos confinantes prejudicados pela divisão e/ou demarcação	1012
24.6. Referências bibliográficas.....	1013
24.7. Material complementar	1014
Capítulo 25 – Negócios jurídicos processuais em ações imobiliárias.....	1019
<i>HELDER MORONI CÂMARA</i>	
25.1. Considerações Iniciais.....	1020
25.2. Elementos e condições	1022

25.2.1.	Existência, validade e eficácia do negócio processual.....	1022
25.2.1.1.	O plano da existência.....	1023
25.2.1.2.	O Plano da validade.....	1024
25.2.1.3.	As condições gerais de validade.....	1025
25.2.1.4.	As condições específicas de validade.....	1026
25.2.1.5.	O plano da eficácia.....	1027
25.3.	Negócios Jurídicos Processuais em Espécie.....	1028
25.3.1.	Cláusula <i>non petendo, stay period</i> e limitação do objeto litigioso.....	1028
25.3.2.	Provas.....	1030
25.3.3.	Execução.....	1030
25.3.4.	Outras hipóteses.....	1031
25.4.	Referências bibliográficas.....	1032
25.5.	Material complementar.....	1033
Capítulo 26	– Produção de provas em ações imobiliárias.....	1035
	<i>JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI</i>	
26.1.	Considerações iniciais e Direito à prova.....	1036
26.2.	Os “fatos” nas ações imobiliárias.....	1038
26.3.	Os meios de prova e as ações imobiliárias.....	1039
26.3.1.	Prova testemunhal e ações imobiliárias.....	1040
26.3.2.	Prova documental e ações imobiliárias.....	1041
26.3.3.	Prova pericial e ações imobiliárias.....	1043
26.4.	Ônus da prova em ações imobiliárias.....	1045
26.5.	Produção antecipada de prova – Hipóteses de cabimento e novos escopos.....	1047
26.6.	Aspectos práticos da fase de instrução em algumas ações imobiliárias.....	1048
26.6.1.	Ações de usucapião de bens imóveis particulares.....	1049
26.6.2.	Ações possessórias.....	1049
26.6.3.	Ações versando sobre vícios construtivos.....	1050
26.6.4.	Ações visando resolução de compromisso de venda e compra.....	1050
26.7.	Referências bibliográficas.....	1051
26.8.	Material complementar.....	1052

Capítulo 27 – Recuperação de créditos imobiliários	1055
<i>HELDER MORONI CÂMARA</i>	
27.1. Considerações iniciais.....	1056
27.2. O crédito garantido por alienação fiduciária.....	1058
27.2.1. A desjudicialização: Lei 9.514/1997	1058
27.2.2. A execução judicial do crédito imobiliário garantido por alienação fiduciária	1062
27.2.3. Alienação fiduciária, recuperação judicial e falência do devedor	1063
27.3. O crédito garantido por hipoteca.....	1065
27.3.1. A desjudicialização: Decreto-lei nº 70/1966	1065
27.3.2. A execução judicial do crédito garantido por hipoteca	1066
27.3.3. Hipoteca, recuperação judicial e falência do devedor	1067
27.4. Outros créditos envolvendo bens imóveis: contrato de locação e taxas condominiais	1068
27.5. Referências bibliográficas.....	1071
27.6. Material complementar	1071