## Livro I PROPRIEDADE, DIREITOS REAIS e REGISTROS

Capítulo	1 - Pro	priedade e Direitos Reais	3
1.1.	Direito	s reais	3
1.2.	Sistema	atização no Código Civil e classificação	3
1.3.	Caracte	erísticas dos direitos reais	5
	1.3.1.	Publicidade	5
	1.3.2.	Oponibilidade erga omnes	5
	1.3.3.	Sequela	6
	1.3.4.	Direito de preferência	6
	1.3.5.	Numerus clausus	7
1.4.	Proprie	rdade	8
	1.4.1.	Atributos da propriedade	10
	1.4.2.	Características da propriedade – a função social e a propriedade plena	
		e limitada	11
	1.4.3.	Aquisição da propriedade imobiliária	15
	1.4.4.	Perda da propriedade	21
Capítulo	2 – Dú	vida Registral	25
2.1.	Introdu	ıção	25
2.2.	Qualific	cação do título	27
2.3.	O proc	edimento de dúvida	27
2.4.	O recu	rso cabível	32
2.5.	A atuaç	ção do advogado	32
2.6.	A atuaç	ção do Ministério Público	32
2.7.	A dúvi	da inversa	33
2.8.	Pedido	de providências	33
2.9.	Modelo	de pedido de providências	34
2.10.	Modelo	de requerimento pedindo ao Oficial que suscite a dúvida	34
2.11.	Fluxogi	rama do andamento do procedimento de dúvida	35

Capítulo	3 – Reti	ficação do Registro Imobiliário		
3.1.	Principa	is aspectos		
3.2.	Generalidades			
3.3.	Jurisdição			
	3.3.1.	Retificação como processo de jurisdição voluntária		
	3.3.2.	Retificação como processo de jurisdição contenciosa		
3.4.	Classific	ação		
3.5.	Caracter	rísticas procedimentais da retificação		
	3.5.1.	Retificação extrajudicial		
	3.5.2.	Retificação judicial		
	3.5.3.	A impugnação fundamentada que possui o condão de encerrar o processo de retificação		
3.6.	O Podei	r Público como confrontante		
3.7.	Recurso	S		
3.8.	Conden	ação em custas e honorários advocatícios		
3.9.	Retificac	ção do registro e art. 500 do Código Civil		
3.10.	Modelo	de ação de retificação de área		
	3.10.1.	Modelo de resposta à impugnação		
3.11.	Fluxogra	ama		
Capítulo	4 - Ação	o para Suprimento de Outorga Conjugal		
4.1.	Principa	is aspectos		
4.2.	A falta	de suprimento e a nulidade dos atos praticados		
4.3.	Impossí	vel ao registrador dispensar a outorga		
4.4.	O proce	edimento do suprimento de outorga		
4.5.	Cessão (	de herança e outorga conjugal		
4.6.	Outorga	conjugal nos compromissos de compra e venda		
4.7.	Outorga	conjugal, o Decreto-lei 58/1937 e a Lei 6.766/1979		
4.8.	Outorga	conjugal na cláusula de incomunicabilidade dos bens do casal		
4.9.	Outorga	conjugal no caso de estrangeiros		
4.10.	Modelo	de pedido de suprimento de outorga para alienação de bem imóvel		
Capítulo	5 - Açõ	es Versando sobre Falsidade Documental		
5.1.	Principa	is aspectos		
5.2.	Falsidad	le		
5.3.	As açõe	s versando sobre falsidade documental		
	5.3.1.	Procedimento		
5.4.	O prazo	para reclamar a falsidade		
5.5.	Ação re	scisória e falsidade		
5.6.	A vanta	gem da arguição de falsidade como questão principal: coisa julgada		
5.7.		mpetente		

5.8.	Legitim	idade ativa e passiva
5.9.	Valor d	a causa nas ações declaratórias (autônomas)
5.10.		cabível na arguição de falsidade
5.11.	Resumo	)
5.12.	Modelo	s de arguição de falsidade
5.13.	Fluxogr	ama
Capítulo	6 – Açã	o Reivindicatória
6.1.	Resumo	)
	6.1.1.	Principais aspectos
6.2.	Conceit	0
	6.2.1.	Natureza jurídica
	6.2.2.	A expressão "injustamente"
6.3.	O que o	o autor deve provar
6.4.	O propi	rietário que não tem a posse
6.5.	O prom	nitente comprador e a ação reivindicatória
6.6.	Matéria	de defesa
	6.6.1.	Exceção de usucapião
	6.6.2.	Outras defesas
6.7.	Registro	das citações
6.8.	Prescriç	ão da ação reivindicatória
6.9.	Execuçã	io da sentença
6.10.	Modelo	de ação reivindicatória
Capítulo	7 – Açã	o de Desapropriação
7.1.	Principa	ais aspectos
7.2.	•	uto
	7.2.1.	Lei aplicável
	7.2.2.	Utilidade e necessidade pública ou interesse social
	7.2.3.	Decadência da desapropriação, prescrição da ação de indenização por desapropriação indireta e por apossamento administrativo
	7.2.4.	Desapropriação por acordo
	7.2.5.	Sub-rogação dos gravames no preço
	7.2.6.	Desapropriação indireta
	7.2.7.	Indenização prévia
	7.2.8.	Pagamento da indenização 10
	7.2.9.	Desvio de finalidade
	7.2.10.	Retrocessão
	7.2.11.	O interesse da União
7.3.	Quem 1	pode desapropriar 10
7.4.	-	s do procedimento 10
	7.4.1.	Petição inicial

	7.4.2.	Contestação do desapropriado
7.5.	Modelo	de ação de desapropriação
7.6.	Modelo	de ação de indenização por servidão administrativa
Capítulo	o 8 – Reg	gularização Fundiária Urbana - Reurb
8.1.	-	to e características gerais
8.2.		ões e alcance da Reurb
8.3.	Áreas d	le mananciais, de preservação ambiental ou unidades de conservação da
8.4.	Modali	dades de Reurb
8.5.	Procedi	imento Administrativo e Aprovação Municipal
8.6.	Legitim	nação Fundiária e Legitimação da Posse
8.7.	Registre	o da regularização fundiária
		Livro II
		NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS
		gócios Jurídicos Imobiliários - Incorporação, Parcelamento do Solo
		s de Investimento Imobiliário
1.1.		mento do solo urbano - definição e classificação
	1.1.1.	Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor
	1.1.2.	Definição de loteamento e desmembramento
	1.1.3.	Diferença entre loteamento e desmembramento – abertura ou não de vias e logradouros públicos
	1.1.4.	Subdivisão de gleba em lotes
	1.1.5.	Desdobro
	1.1.6.	As certidões necessárias para registro do loteamento
	1.1.7.	Loteamento fechado por lote autônomo ou loteamento de acesso controlado por lote autônomo
	1.1.8.	Fórmulas mirabolantes no ato de parcelar o solo urbano – condomínios, clubes de recreio, associações e incentivo a invasões
1.2.	Incorpo	prações imobiliárias
	1.2.1.	O contrato de incorporação imobiliária
	1.2.2.	Modalidades de incorporações
	1.2.3.	O ato de incorporar e a instituição do condomínio
	1.2.4.	Patrimônio de afetação
	1.2.5.	Permuta do terreno por futuras unidades
	1.2.6.	Modelo de memorial de incorporação, incluindo a minuta da convenção de condomínio
	1.2.7.	Resolução de compromisso de compra e venda de imóvel em construção em razão da ausência do registro da incorporação
1.3.	Fundos	de Investimento Imobiliário
	1.3.1.	

	1.3.2.	Fundamento legal e propriedade
	1.3.3.	Propriedade do imóvel sujeito ao Fundo de Investimento Imobiliário
	1.3.4.	Administração
	1.3.5.	Limitações administrativas
	1.3.6.	Responsabilidade da Instituição Administradora do Fundo
	1.3.7.	Tributação
	1.3.8.	Conclusões
Capítulo	o 2 – Rel	ação de Consumo e Proteção ao Consumidor
2.1.	Relação	de consumo
	2.1.1.	Consumidor
	2.1.2.	O consumidor empresário
	2.1.3.	Vulnerabilidade
	2.1.4.	Terceiros protegidos pelas normas do CDC
	2.1.5.	Direitos básicos do consumidor imobiliário – o CDC e a Lei do superendividamento (Lei 14.181/2021)
2.2.	Fornece	edor
	2.2.1.	Habitualidade
	2.2.2.	Fornecedor e teoria da empresa
2.3.	Princíp	io da especialidade
2.4.	Respon	sabilidade por dano moral
2.5.		nas na compra e venda de imóveis ante o Código de Defesa do Consu-
	2.5.1.	Problemas para o adquirente
	2.5.2.	Problemas para o alienante
2.6.	Vícios	nos contratos
		omessa de Compra e Venda e Ações Propostas Pelo Vendedor, em implemento do Adquirente
3.1.	Princip	ais aspectos de direito material da promessa de compra e venda
	3.1.1.	O Decreto-lei 58, de 10.12.1937
	3.1.2.	Os requisitos formais do contrato de promessa de compra e venda
	3.1.3.	A outorga conjugal
3.2.	A nece	ssidade da ação de resolução, se não for purgada a mora
3.3.		icação do promitente comprador inadimplente e o prazo para a purgação
	da mor	ra (pagamento)
3.4.	Princip	ais aspectos práticos e de direito processual
	3.4.1.	Competência
	3.4.2.	Legitimidade ativa e passiva
	3.4.3.	Ações reais e pessoais - distinção e consequências
	3.4.4.	Valor da causa
	3.4.5.	Peticão inicial

3.5.	Ação de resolução por inadimplemento: lotes (vendedor que não é o loteador)/ imóveis prontos		263
3.6.	Ações d	e resolução nos casos de incorporação de imóveis2	265
	3.6.1.	Construção por empreitada ou por administração	265
	3.6.2.	Construção por conta e risco do incorporador	268
	3.6.3.	Resumo	269
3.7.	,	ão do contrato de compromisso de compra e venda de lotes vendidos eador	269
	3.7.1.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada judicialmente	269
	3.7.2.	Resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lotes operada extrajudicialmente	270
	3.7.3.	Regularidade do loteamento como condição específica da ação de resolução	271
3.8.	O inadimplemento do promitente comprador: prescrição da pretensão da cobrança, da resolução do contrato e prescrição aquisitiva (usucapião) requerida pelo promitente comprador inadimplente		272
3.9.	O adimp	plemento substancial – "substancial performance"	276
3.10.	Modelos	3	280
	3.10.1.	Notificação extrajudicial	280
	3.10.2.	Notificação judicial	280
	3.10.3.	Petição inicial da ação de resolução por inadimplemento	282
	3.10.4.	Contestação do pedido de resolução por inadimplemento	286
	3.10.5.	Agravo de decisão que nega antecipação de tutela para reintegração de posse em ação de resolução de compromisso de compra e venda. 2	294
	3.10.6.	Ação anulatória de leilão extrajudicial de imóvel pronto	297
	3.10.7.	Agravo contra decisão que ordenou a citação do cônjuge em ação de caráter pessoal	303
	3.10.8.	Apelação contra decisão que indefere a petição inicial por suposta irregularidade de loteamento	306
	3.10.9.	Execução por quantia certa	310
3.11.	Fluxogra	ama (para o procedimento comum)	312
		ratos e Resoluções de Compromissos de Compra e Venda: Valores a mitentes Compradores. O Suposto Direito de "Desistir"	313
4.1.		da devolução dos valores pagos pelo adquirente inadimplente e os s do promitente vendedor: a regra geral	313
4.2.		ıção dos contratos de compromisso de compra e venda firmados com radoras e com loteadoras	316
	4.2.1.	As alterações decorrentes da Lei 13.786/2018 que incluiu o art. 67-A na Lei 4.591/1964 e o art. 32-A na Lei 6.766/1979	318
	4.2.2.	Os requisitos formais do contrato para possibilitar a aplicação do art. 67-A da Lei 4.591/1964 e do art. 32-A da Lei 6.766/1979	320

4.3.		special para os contratos de compromisso de compra e venda firmados corporadoras
	4.3.1.	Aplicabilidade das regras especiais: distratos e resoluções
	4.3.2.	Percentual do que foi pago pelo adquirente a ser restituído pela in- corporadora nos casos de distratos e resoluções e o limite da cláusula penal compensatória
	4.3.3.	A regra específica para a cláusula penal compensatória nas incorporações submetidas ao regime do patrimônio de afetação
	4.3.4.	Prazo para restituição, pela incorporadora ao adquirente, do eventual saldo
	4.3.5.	Excludente de aplicação da cláusula penal compensatória: cessão dos direitos do promitente comprador
	4.3.6.	O direito de modificar os descontos e as condições diferentes em instrumento de distrato e a rediscussão judicial do distrato em razão da abusividade do perdimento pactuado
4.4.		especial para os contratos de compromisso de compra e venda firmados de de compra e venda firmados de compra e venda
	4.4.1.	Percentual do que foi pago pelo adquirente a ser restituído pela lote- adora nos casos de distratos e resoluções e o limite da cláusula penal compensatória
	4.4.2.	Prazo para restituição, pela loteadora ao adquirente, do eventual saldo
	4.4.3.	As benfeitorias e as acessões feitas no lote pelo promitente comprador ante a resolução ou distrato. A possibilidade de resolução extrajudicial e leilão
4.5.		abilidade das regras do distrato de compromissos de compra e venda stratos de alienação fiduciária
4.6.	A questão da revisão da cláusula penal compensatória, ainda que estipulada dentro dos limites legais	
4.7.	A irretratabilidade da promessa de compra e venda e a impossibilidade da simples desistência sem demonstração de impossibilidade de pagamento pelo devedor	
4.8.		tividade das alterações empreendidas pela Lei 13.786, de 27 de dezembro 8, publicada no dia 28.12.2018
4.9.	Prescriç	ão
4.10.		correção monetária sobre os valores a restituir ao adquirente
4.11.		ais aspectos da ação de resolução proposta pelo promitente comprador plente
	4.11.1. 4.11.2.	Modelo de ação de resolução pelo adquirente inadimplente
		ão de Adjudicação Compulsória e a Ação do Promitente Vendedor Promitente Comprador a Receber a Escritura
5.1.	-	ais aspectos
J.1.	1 micipa	ais aspectos

5.2.	conceito e utilidade – a questao da propriedade irregular e a inadequação da ação de adjudicação compulsória	
5.3.	Ações reais e pessoais - distinção e consequências aplicadas à adjudicação	
	compulsória. Prescrição	
5.4.	Condições específicas da ação de adjudicação compulsória	
	5.4.1. Registro do compromisso	
	5.4.2. Condições específicas	
5.5.	Legitimidade, inclusive no caso de cessão dos direitos pelo promitente vende- dor	
5.6.	A hipoteca constituída pelo promitente vendedor e o direito à adjudicação compulsória	
5.7.	Procedimento	
5.8.	O promitente vendedor pode propor ação para obrigar o promitente comprador a receber a escritura?	
5.9.	Modelo de ação de adjudicação compulsória	
5.10.	Modelo de ação de obrigação de fazer para compelir o promitente comprador a receber a escritura	
5.11.		
5.12.		
C /41.	Comptagna Columna de Comição	
_	o 6 - Corretagem - Cobrança de Comissões	
6.1.	Principais aspectos	
6.2.	Principais aspectos de direito material	
	6.2.1. Primeira etapa: a aproximação das partes	
	6.2.2. Segunda etapa: fechamento do negócio (formação do vínculo jurídico)	
	6.2.3. Terceira etapa: a execução do contrato de venda e compra	
6.3.	Em que fase surge o direito à comissão?	
6.4.	A desistência imotivada	
6.5.	A dispensa e a participação de mais de um corretor	
6.6.	Quem paga a comissão, comprador ou vendedor? A questão da comissão paga pelo comprador nos lançamentos imobiliários além do SATI (Serviço de Assessoria Técnica e Imobiliária)	
6.7.	O "corretor" não inscrito no CRECI	
6.8.	Modelo de ação de cobrança de comissão pelo procedimento comum	
6.9.	Ação monitória para cobrança de comissão de corretagem	
	6.9.1. Modelo de ação monitória	
Capítulo	7 - Atraso na Entrega do Imóvel e suas Consequências	
7.1.	Principais aspectos	
7.2.	Excludentes de responsabilidade contratual das construtoras/incorporadoras pelo atraso na entrega do imóvel: o fortuito interno (caso fortuito) e o fortuito externo (motivo de força maior) no sistema	
	7.2.1 Distinção entre caso fortuito e motivo de força major	

	1.2.2.	maior
	7.2.3.	Excludente decorrente da ausência de nexo causal ou decorrente da ausência de culpa?
	7.2.4.	Doutrina da irrelevância da distinção entre caso fortuito e motivo de força maior nas relações de consumo
7.3.	O atras	o na entrega do imóvel e a cláusula de carência – Legalidade
7.4.		o na entrega da documentação como fundamento do atraso na entrega vel
7.5.		ções jurídicas possíveis para o atraso na entrega do imóvel e suas concias
	7.5.1.	As consequências para as construtoras
7.6.	_	de ação cominatória para entrega do imóvel cumulada com perdas e
7.7.		de ação de resolução por inadimplemento da promitente vendedora – ibilidade de outorga da escritura
	7.7.1.	Modelo de réplica
Capítula	) 8 – Acâ	io de Execução para Entrega de Coisa Certa
8.1.	,	ais aspectos
8.2.		lidades
0.2.	8.2.1.	Execução para entrega de coisa certa ou imissão de posse?
	8.2.2.	Procedimento
8.3.		de petição inicial – Execução para entrega de coisa certa
	8.3.1.	Modelo de petição esclarecendo o cabimento da execução para entrega de coisa certa
	8.3.2.	Modelo de impugnação ao pedido do executado de reunião da ação de execução com ação de conhecimento (anulatória)
8.4.	Fluxogi	rama
Capítulo	9 – Açâ	io de Imissão de Posse
9.1.	Princip	ais aspectos
9.2.	Genera	lidades
9.3.		reais e pessoais - distinção e consequências
9.4.	_	postos da ação de imissão de posse
9.5.	•	fundamentos (exemplificativos) da ação de imissão de posse
9.6.		pação de tutela
9.7.		ça
9.8.	-	gos por retenção de benfeitorias
9.9.		uto possessório
9.10.	Modelo	de ação de imissão de posse
Capítulo		cios no Imóvel (Qualidade e Quantidade)
10.1.	Princip	ais aspectos

10.2.	Incorpo	oração e construção - definição	
10.3.	Responsabilidade do construtor/incorporador no Código Civil – não há relação		
	de cons	umo	
	10.3.1.	Espécies de problemas com a construção – vícios aparentes e ocultos (redibitórios); problemas com as medidas; e problemas com a solidez e a segurança da obra	
	10.3.2.	O art. 618 do Código Civil pode ser afastado pelo contrato?	
	10.3.3.	O prazo do art. 618 do Código Civil é de prescrição ou de garantia?	
10.4.	Respons	sabilidade do construtor/incorporador no Código de Defesa do Consu-	
	midor		
	10.4.1.	Responsabilidade objetiva – o risco	
	10.4.2.	Vício por insegurança e vício por inadequação	
	10.4.3.	Direito de regresso	
	10.4.4.	Excludentes de responsabilidade nos vícios por insegurança	
	10.4.5.	O problema das normas técnicas sobre a segurança e o barulho gerado pela propagação de ruídos nas edificações	
10.5.	Legitim	idade	
10.6.	Modelo	de ação redibitória - restituição das quantias pagas	
10.7.	Modelo	de pedido na ação de preceito cominatório - obrigação de fazer	
10.8.	Modelo	de ação de indenização em face de construtora	
Capítulo	11 - Ex	ecução Hipotecária por Agente Financeiro	
11.1.	Principa	ais aspectos	
11.2.	Aspecto	os gerais do Sistema Financeiro da Habitação	
11.3.	As pecu	ıliaridades da execução hipotecária da Lei 5.741/1971	
11.4.	Petição	inicial	
	11.4.1.	Apresentação do título da dívida	
	11.4.2.	Especificação do valor do débito e dos encargos (Lei 5.741/1971, art. 2°, II e III)	
	11.4.3.	Constituição em mora do devedor e apresentação dos avisos regulamentares	
11.5.	Aspecto	os processuais	
	11.5.1.	Valor da causa	
	11.5.2.	Citação	
	11.5.3.	Penhora	
	11.5.4.	A desocupação do imóvel	
	11.5.5.	Embargos à execução	
	11.5.6.	Saldo devedor	
	11.5.7.	Avaliação do imóvel penhorado	
	11.5.8.	Praça	
	11.5.9.	Remição	
11.6.	Modelo	de execução hipotecária	

Capítulo	12 - Alie	enação Fiduciária de Bem Imóvel - Sistema Financeiro Imobiliário		
12.1.	Conceito	D		
12.2.	Partes			
12.3.	Constituição e natureza jurídica			
12.4.	Objeto			
12.5.				
12.6.	Posse e	propriedade		
	12.6.1.	Posse		
	12.6.2.	Propriedade		
	12.6.3.	Possibilidade de penhora dos direitos do fiduciante devedor por dívida diversa – exceções das despesas condominiais (penhora do próprio imóvel) e da proteção decorrente da Lei do Bem de Família aos direitos do fiduciante por dívidas com terceiros		
12.7.	Imposto	de transmissão		
12.8.	O artigo	53 da Lei 8.078/1990		
12.9.	Juros e	correções		
12.10.		Procedimento no caso de inadimplemento: A Consolidação e os Leilões; Possibilidade de Opção pela Execução por Quantia Certa		
	12.10.1.	O direito de preferência até a data do segundo leilão e necessidade de comunicação do devedor acerca dos leilões; a aplicação da teoria da substancial <i>performance</i>		
	12.10.2.	Dação em pagamento do imóvel e a questão do valor do imóvel su- perior ao da dívida		
12.11.		de ação de reintegração de posse após a consolidação da proprie-		
		nação Fiduciária – Sustação de Leilão/Execução Extrajudicial – Pedido Consolidação		
13.1.	Principa	is aspectos		
13.2.	•	idades		
13.3.				
		ontratos Imobiliários – Nulidades, Interpretação, Juros, Correção equências da Inexecução e Revisão Contratual		
14.1.	Principa	is aspectos da ação de revisão		
14.2.	Generali	idades		
	14.2.1.	A boa-fé e os requisitos de validade dos negócios jurídicos		
	14.2.2.	Nulidades absolutas dos negócios jurídicos e a simulação		
	14.2.3.	Os defeitos dos negócios jurídicos		
	14.2.4.	Regras de interpretação dos contratos		
	14.2.5.	Cláusula rebus sic stantibus e imprevisão		
	14.2.6.	Procedimento da ação de revisão		

	14.2.7. Pagamento indevido
14.3.	Fato: Juros como mecanismo de controle econômico; contrários ao objetivo do direito e historicamente combatidos
14.4.	Juros – conceito
14.5.	Classificação
14.6.	Juros legais moratórios
	14.6.1. Primeira opção: taxa Selic
	14.6.2. Segunda opção: 1% a.m art. 161, § 1º, do CTN
14.7.	Juros convencionais moratórios
14.8.	Início da contagem dos juros moratórios; responsabilidade do banco oficial depositário no caso de penhora ou depósito
14.9.	Juros legais compensatórios
14.10.	Juros convencionais compensatórios
	14.10.1. Juros convencionais compensatórios nos financiamentos
	14.10.2. Juros convencionais compensatórios no contrato de mútuo
14.11.	Resumo dos limites legais impostos às taxas de juros
14.12.	Juros simples e juros compostos
14.13.	Sistemas de amortização - tabela price e SAC
14.14.	Os juros e as instituições financeiras
	A capitalização de juros e as instituições financeiras
	14.15.1. A capitalização de juros no Sistema Financeiro da Habitação em razão da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009
14.16.	Outras consequências do descumprimento das obrigações
	14.16.1. Prejuízos e cláusula penal
	14.16.2. Cláusula penal
	14.16.3. Arras (sinal)
	14.16.4. Honorários de advogado
	14.16.5. Correção monetária pelo atraso e em razão do regular cumprimento das obrigações contratuais em prestações periódicas
14.17.	Modelo de ação em face do banco
	14.17.1. Modelo de réplica
14.18.	Modelo de ação em face da construtora/incorporadora
	14.18.1. Modelo de réplica
14.19.	Ação de repetição de indébito
CI	Livro III JIDADOS NA COMPRA DE IMÓVEIS – FRAUDE CONTRA
	CREDORES e FRAUDE À EXECUÇÃO
apítulo	1 - Cuidados na Aquisição de Imóveis
1.1.	Introdução
1.2.	Certidões do imóvel

	1.2.1.	Certidão de propriedade
	1.2.2.	Certidão negativa de tributos municipais
	1.2.3.	Certidão negativa de débitos condominiais; as contas de consumo de água e energia do imóvel
	1.2.4.	Certidão negativa de imóveis enfitêuticos
	1.2.5.	O risco da desapropriação
1.3.	Certidõ	es referentes à pessoa do vendedor
	1.3.1.	A proteção ao terceiro de boa-fé
	1.3.2.	A boa-fé e o registro de constrições e gravames na matrícula; a Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015 – concentração dos Atos na matrícula (MP 656, de 7 de outubro de 2014) e a impossibilidade de dispensar certidões – Súmula 375 do STJ
	1.3.3.	Fraude e débitos tributários do alienante do imóvel
	1.3.4.	Desconsideração da personalidade jurídica – se o alienante é sócio de uma pessoa jurídica
	1.3.5.	O alienante titular de pessoa jurídica – dívidas fiscais e trabalhistas da pessoa jurídica
	1.3.6.	A pessoa jurídica pode vender bens do estoque
	1.3.7.	A questão do compromisso de compra e venda sem registro – a Súmula 308/STJ que desconsidera a hipoteca ante o direito do promitente comprador
	1.3.8.	A decadência do direito de desconstituir a venda em fraude contra credores
1.4.	Conclus	sões e outras cautelas
	1.4.1.	Se o vendedor é pessoa jurídica
	1.4.2.	O vendedor empresário – a falência
	1.4.3.	Quem não registra não é dono e quem registra pode não o ser
	1.4.4.	A aquisição de imóveis em construção ou de incorporadoras
	1.4.5.	Cuidados com venda através de procurações
	1.4.6.	O registro da aquisição
	1.4.7.	Imóvel em nome de pessoa menor
1.5.	Compra	ando imóvel em hasta pública
	1.5.1.	Hasta pública e sua natureza de aquisição originária
	1.5.2.	O débito hipotecário ante a alienação por hasta pública
	1.5.3.	O débito fiscal ante a alienação por hasta pública
	1.5.4.	Anulação da arrematação
	1.5.5.	Penhoras anteriores
	1.5.6.	Posse do imóvel adquirido
	1.5.7.	Evicção
1.6.	Único i	móvel do vendedor - bem de família e impossibilidade de venda
1.7.		de carta requerendo certidões para o vendedor e sugestão de <i>checklist</i>

2 - Fraude contra Credores e Ação Pauliana (ou Ação Revocatória)		
Principais aspectos		
Fundamento		
Elementos da fraude contra credores		
O consilium fraudis – a notoriedade e a presunção da insolvência		
As hipóteses de fraude e a boa-fé		
As provas a produzir		
Objeto da ação pauliana		
Excludentes da fraude		
2.8.1. O art. 164 do Código Civil		
2.8.2. Aquisição de insolvente mediante depósito judicial		
2.8.3. Permuta		
Decadência		
Fraude contra credores e fraude à execução - diferenças		
Foro competente		
Legitimidade		
Pedido		
Valor da causa		
Modelo de ação pauliana		
3 - Embargos de Terceiro		
Principais aspectos		
O instituto		
Faculdade do terceiro, que pode utilizar as vias ordinárias		
Fraude contra credores, fraude à execução e embargos de terceiro		
Valor da causa		
Foro competente		
Petição inicial		
Procedimento		
Prazo para contestação		
Recursos		
Legitimidade ativa e passiva		
Os honorários nos embargos de terceiro		
Modelo de embargos de terceiro (petição inicial)		
Fluxograma		
Livro IV		
CONDOMÍNIO		
1 - Condomínio		
Espécies de condomínio		

1.2.	Condon	nínio geral	91
	1.2.1.	Características	91
	1.2.2.	Administração do condomínio	91
1.3.	Condon	nínio edilício	91
	1.3.1.	Definição	91
	1.3.2.	Instituição do condomínio, sua natureza jurídica, sua responsabilidade por obrigações e as implicações para os condôminos	91
	1.3.3.	A unidade autônoma e as áreas comuns	92
	1.3.4.	O síndico, seus deveres e seus poderes. Pode o síndico conceder desconto aos inadimplentes?	92
	1.3.5.	Destituição do síndico	93
	1.3.6.	Conselho consultivo	94
	1.3.7.	Os deveres legais e da convenção impostos aos condôminos e as contribuições, inclusive da construtora/incorporadora pagar enquanto não transmite a posse	94
	1.3.8.	O dever de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação	94
	1.3.9.	O dever de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas – as redes e o envidraçamento das sacadas	94
	1.3.10.	O dever de dar à unidade autônoma a mesma destinação que tem a edificação, e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, saúde e segurança dos demais possuidores ou aos bons costumes	95
	1.3.11.	O descumprimento dos deveres e as multas; o comportamento antissocial do condômino	95
	1.3.12.	O dever específico de contribuir com as despesas condominiais e as penalidades – a multa de 2% e sua aplicabilidade – direito intertemporal em razão de convenções existentes à época da entrada em vigor do atual Código Civil; juros e honorários de advogado – sanção premial	96
	1.3.13.	A impossibilidade de o condômino inadimplente ser impedido de utilizar as áreas comuns. A interrupção do fornecimento de água, gás e outras utilidades à unidade inadimplente	97
	1.3.14.	Possibilidade de se divulgar a relação de inadimplentes e de apontar o condômino impontual em cadastro negativo	98
	1.3.15.	O dever de pagar as despesas no condomínio irregular	98
	1.3.16.	O dever de pagar as despesas de condomínio dos titulares de lojas ou apartamentos de andar térreo, que integram o condomínio e contam com saída direta para a rua	98
	1.3.17.	Instalação de TV a cabo e comodidades que podem ser adquiridas individualmente ante as despesas condominiais	98
	1.3.18.	O dever de pagar as despesas ainda que o imóvel não esteja ocupa- do	98

	1.3.19.	O dever de o incorporador pagar despesas de condomínio das unidades ainda não vendidas ou cuja posse não entregou	985
	1.3.20.	As despesas com ações judiciais e o condômino que litiga com o condomínio	987
	1.3.21.	O protesto do boleto de despesa condominial	988
	1.3.22.	O uso das áreas comuns e de lazer por empregados e serviçais da unidade	988
	1.3.23.	Assembleia Geral – necessidade de inclusão da matéria na ordem do dia; irregularidades da assembleia e sua anulação; votos e sua composição; direitos das minorias; direito ao voto e impossibilidade de participação do inadimplente; quórum para as deliberações, inclusive para obras e propositura de medidas judiciais pelo condomínio; procurações em assembleias	990
	1.3.24.	As vagas de garagem	1007
	1.3.25.	Locação de área comum nos condomínios em edifícios e quorum necessário para a deliberação	1011
	1.3.26.	O dano, furto ou roubo de bens dos condôminos	1017
	1.3.27.	Condomínio e Código de Defesa do Consumidor	1021
	1.3.28.	O seguro da edificação	1022
	1.3.29.	A solução arbitral dos conflitos no condomínio	1024
	1.3.30.	Acessibilidade nos condomínios	1027
1.4.	Condon	nínio em multipropriedade	1028
	1.4.1.	Características	1028
	1.4.2.	Instituição da multipropriedade	1029
	1.4.3.	Direitos e obrigações do multiproprietário, inclusive quanto ao pagamento de cota de condomínio edilício	1029
	1.4.4.	Transferência da multipropriedade	1032
	1.4.5.	Administração	1033
	1.4.6.	Multipropriedade inserida no condomínio edilício	1033
Capítulo	2 - Cob	orança de Despesas Condominiais	1037
2.1.	Principa	ais aspectos	1037
	2.1.1.	Procedimento	1038
	2.1.2.	Documentos que deverão instruir a inicial	1041
2.2.	Aspecto	s processuais	1043
2.3.	Compet	ência	1043
2.4.	Legitim	idade ativa	1044
2.5.	Legitim	idade passiva – obrigação <i>propter rem</i>	1044
	2.5.1.	O imóvel foi prometido à venda e o contrato não foi levado a registro (contrato "de gaveta") ou está gravado com direito real sobre coisa alheia (hipoteca, alienação fiduciária, usufruto etc.). Quem responde pelas despesas? E a penhora, é da própria unidade ou dos direitos?	1048

2.5.2.	Separação e partilha ainda não registrada – legitimidade para responder pelas despesas de condomínio	1062
2.5.3.	O proprietário do imóvel faleceu. Quem responde pelas despesas condominiais?	1062
2.5.4.	Mais de um titular e solidariedade no pagamento de despesas de condomínio	1063
2.5.5.	Imóvel novo; quem responde pelas despesas: a construtora ou o adquirente?	1065
2.5.6.	A ausência de reparos ou de cumprimento de deveres por parte do condomínio autoriza a suspensão do pagamento das quotas condominiais?	1066
2.5.7.	Responsabilidade e legitimidade do adquirente e do arrematante pelos condomínios não pagos pelo alienante e pelo executado	1067
2.5.8.	Responsabilidade e legitimidade do condômino pelas cotas em aberto, inclusive pelas multas e penalidades da unidade locada	1071
2.5.9.	Falência do devedor de cotas condominiais – legitimidade e competência	1074
O rateio	das despesas ordinárias como encargo de locação	1075
Cobranç	a das prestações vincendas	1075
		1077
		1078
•	•	1079
	1 1	1080
Prescriçã	ão	1084
Protesto	de cotas condominiais	1088
Modelo	de ação de cobrança de débitos condominiais - Procedimento comum	1090
Modelo	de contestação de ação de cobrança de débitos condominiais	1091
Execução	1 1	1099
3 – Ação		1103
Principa	is aspectos	1103
Finalida	de	1104
3.2.1.	A divisão nem sempre é possível	1104
Procedin		1104
3.3.1.	Nomeação de agrimensor e arbitradores	1104
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	1105
-	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1105
Operaçõ	es da divisão	1105
	2.5.3. 2.5.4. 2.5.5. 2.5.6. 2.5.7. 2.5.8. 2.5.9. O rateio Cobranç Penhora a cláusu A multa com as o A possil pública Unidade créditos Prescriça Protesto Modelo Execuçã 3 – Ação Principa Finalida 3.2.1. Procedir 3.3.1. Cumulac Apresen	pelas despesas de condomínio

3.7.	Divisão	amigável	1105
3.8.	Modelo	de ação de divisão de terras particulares	1106
Capítulo	4 – Açã	o de Extinção de Condomínio	1107
4.1.	Aspecto	os processuais	1107
4.2.	Principa	ais aspectos de direito material	1108
	4.2.1.	O condomínio comum ou tradicional e a natureza da sua extinção	1108
4.3.	Principa	ais aspectos de direito processual	1110
	4.3.1.	Sobre a jurisdição voluntária	1110
4.4.	Procedi	mento	1110
4.5.	Interve	nção do Ministério Público	1111
4.6.	Modelo	de ação de extinção de condomínio	1112
		Livro V	
		VIZINHANÇA	
		eito de Vizinhança – Ação de Dano Infecto e Ação de Nunciação de	
1.1.	Aspecto	os gerais: a propriedade, sua função social e o direito de vizinhança	1117
1.2.	Mau us	o ou uso anormal da propriedade	1121
	1.2.1.	Os critérios para verificação do uso anormal da propriedade e o abuso de direito	1122
	1.2.2.	Casuística	1124
	1.2.3.	Atuação do Ministério Público	1126
1.3.	Árvores	s limítrofes	1126
1.4.	Passage	m forçada	1126
1.5.	Passage	m de cabos, tubulações e aquedutos	1129
1.6.	Águas		1129
1.7.	Direito	de tapagem	1131
	1.7.1.	Parede-meia	1131
1.8.	Direito	de construir	1132
	1.8.1.	Direito de travejar	1135
1.9.	Ação de	e dano infecto	1135
	1.9.1.	Principais aspectos	1135
	1.9.2.	Legitimidade ativa	1136
	1.9.3.	Legitimidade passiva	1136
	1.9.4.	Valor da causa	1137
	1.9.5.	Natureza da ação de dano infecto	1137
	1.9.6.	Antecipação de tutela – tutela específica das ações de obrigação de fazer e de não fazer – Código de Processo Civil, arts. 294, parágrafo único, 297, 300, 301, 500, 519, 536 e 537	1138

	1.9.7.	Prescrição	1139
	1.9.8.	Procedimento	1140
	1.9.9.	Caução de dano infecto	1140
	1.9.10.	A caução de dano infecto ante o mandamento do art. 1.313 do Código Civil	1141
	1.9.11.	O dano moral na ação de dano infecto	1141
	1.9.12.	Modelo de ação de dano infecto	1144
1.10.	Ação de	e nunciação de obra nova	1146
	1.10.1.	Principais aspectos	1146
	1.10.2.	Principais aspectos de direito material	1149
	1.10.3.	Tutela de urgência e pedido	1151
	1.10.4.	Modelo de petição inicial da ação de nunciação de obra nova	1154
Capítulo	2 – Açã	o Demarcatória	1157
2.1.	Principa	ais aspectos	1157
2.2.	Conceit	o de demarcação	1157
	2.2.1.	Ação de demarcação de terras particulares	1158
2.3.	•	da ação demarcatória	1158
2.4.	Requisi	tos do direito de demarcar	1158
2.5.		dúplice	1159
2.6.	Duas fa	ses do procedimento	1159
2.7.		a fase	1159
2.8.	C	a fase	1159
2.9.	Perícia		1160
	2.9.1.	Plantas, memoriais e operações de campo	1160
	2.9.2.	Conferência, eventuais divergências	
2.10.		cação amigável	1160
2.11.		ração de terras públicas	1161
2.12.	Modelo	de ação de demarcação	1161
		Livro VI	
		POSSE E SUAS CONSEQUÊNCIAS	
Capítulo	1 - Pos	se e Ações Possessórias	1165
1.1.	Principa	ais aspectos das ações possessórias	1165
1.2.			1166
	1.2.1.	Teorias sobre a posse	1166
	1.2.2.	Espécies de posse	1167
	1.2.3.	Direito de retenção	1170
	1.2.4	Ações possessórias	1172
1.3.	Fungibi	lidade	1173

1.4.	Cumula	ção de demandas	1174
1.5.	Naturez	a dúplice	1174
1.6.	Exceção	do domínio	1175
1.7.	Prática	das ações de reintegração e manutenção de posse	1176
	1.7.1.	Foro competente	1176
	1.7.2.	Legitimidade	1176
	1.7.3.	Valor da causa	1177
	1.7.4.	Denunciação da lide	1179
	1.7.5.	Procedimento	1180
	1.7.6.	Petição inicial	1181
	1.7.7.	Concessão liminar da proteção possessória	1181
	1.7.8.	Recurso da decisão que concede ou não a liminar	1184
	1.7.9.	Justificação prévia	1184
	1.7.10.	Prazo para contestação	1186
	1.7.11.	Possibilidade de antecipação de tutela	1186
	1.7.12.	Litígio coletivo pela posse	1187
	1.7.13.	Modelo de notificação	1189
	1.7.14.	Modelo de ação de reintegração de posse (petição inicial)	1189
	1.7.15.	Modelo de ação de manutenção de posse (petição inicial)	1192
1.8.	Prática	do interdito proibitório	1194
	1.8.1.	Procedimento	1194
	1.8.2.	Modelo de interdito proibitório (petição inicial)	1194
1.9.	Fluxogr	ama	1196
Capítulo	2 – Usu	capião	1197
2.1.	Principa	ais aspectos	1197
2.2.	Usucapi	ão (direito material)	1199
	2.2.1.	Conceito	1199
	2.2.2.	Usucapião extraordinária	1202
	2.2.3.	Usucapião ordinária	1209
	2.2.4.	Usucapião constitucional ou especial urbana	1211
	2.2.5.	Usucapião constitucional ou especial rural	1213
	2.2.6.	Usucapião coletiva	1214
	2.2.7.	Usucapião por abandono do lar	1216
2.3.	Justo tít	ulo	1216
	2.3.1.	Requisitos	1216
	2.3.2.	Conceito de justo título na doutrina nacional moderna	1219
	2.3.3.	Justo título e desnecessidade de registro	1221
	2.3.4.	Justo título decorrente de atividade jurídica relacionada ao fundamento do direito	1223
	2.3.5.	Justo título e promessa de compra e venda	1224

	2.3.6.	Justo título, nulidade absoluta e nulidade relativa
	2.3.7.	Justo título, transação, sentenças e escrituras que operam a divisão de coisa comum
	2.3.8.	Vícios de forma e justo título
	2.3.9.	Conclusão
2.4.	Usucap	ião e condomínio
2.5.	Procedi	mento
	2.5.1.	Citações, intimações e distribuição dos ônus processuais
	2.5.2.	Prazo para resposta
	2.5.3.	Impossibilidade de oposição e embargos de terceiro na ação de usu- capião
	2.5.4.	Sentença
2.6.	Usucap	ião extrajudicial
	2.6.1.	A ata notarial no requerimento de usucapião extrajudicial
	2.6.2.	Modelo de ata notarial de usucapião extrajudicial
2.7.	Modelo	de ação de usucapião
2.8.	Fluxogi	ama
		Livro VII
		LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
		LOCHÇÃO DE IMOVEIO ERDITIVOS
		cação de Imóveis Urbanos - Definição e Aspectos Gerais das Ações
		1 . / . 1 . 1
1.1.		o de imóveis urbanos – definição
1.2.		iedade (art. 2°)
1.3.		ma da Lei do Inquilinato pela Lei 12.112/2009
1.4	1.3.1.	Vigência da Lei 12.112/2009 no tempo
1.4.		e multa pela devolução antecipada do imóvel pelo locatário
1.5.		
	1.5.1.	o ou morte do locatário e do locador: sub-rogação
	1 5 2	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial
	1.5.2.	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal
	1.5.2. 1.5.3.	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial  Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal  A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador
	1.5.3. 1.5.4.	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial  Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal  A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador  Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11
	1.5.3. 1.5.4. 1.5.5.	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial  Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal  A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador  Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11  Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo
1.6.	1.5.3. 1.5.4. 1.5.5. Subloca	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial  Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal  A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador  Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11  Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo
1.6. 1.7.	1.5.3. 1.5.4. 1.5.5. Subloca Alugue	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial  Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal  A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador  Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11  Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo
	1.5.3. 1.5.4. 1.5.5. Subloca Alugue	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial  Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal  A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador  Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11  Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo
1.7.	1.5.3. 1.5.4. 1.5.5. Subloca Alugue	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial  Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal  A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador  Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11  Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo
1.7.	1.5.3. 1.5.4. 1.5.5. Subloca Alugue Benfeite 1.8.1.	Limitação da sub-rogação legal à hipótese de locação residencial  Comunicações ao locador e fiador acerca da sub-rogação legal  A sub-rogação não implica exoneração automática do fiador: necessidade de o fiador se exonerar notificando o locador  Extensão das consequências da sub-rogação às hipóteses do art. 11  Possibilidade de exigência de novo fiador, sob pena de despejo

	1.9.1.	Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio – obrigações do locador e do locatário
	1.9.2.	Requisito da Lei do Inquilinato para que o locatário fique obrigado ao pagamento das despesas ordinárias
	1.9.3.	Edifício de um só dono, ausência de assembleias e despesas ordinárias
	1.9.4.	Dever de o locador entregar o imóvel em condições de uso e do locatário restituí-lo nas mesmas condições – consequências do descumprimento pelo inquilino
	1.9.5.	Modelo de ação de reparação de danos pela entrega do imóvel locado deteriorado
1.10.	Penalida	ades criminais e civis
1.11.	Locação	em shopping centers
	1.11.1.	Restrições à liberdade das partes no contrato de locação em <i>shopping centers</i> : despesas que não podem ser cobradas
	1.11.2.	Risco do negócio e eventual indenização pelo fracasso do empreen- dimento
	1.11.3.	Impossibilidade da defesa fundada em uso próprio na ação renovatória manejada pelo locatário
1.12.		o por temporada e por intermédio de plataformas digitais: locação ou agem? Vedações pelos condomínios: legalidade? Casuística
	1.12.1.	Possibilidade da locação para temporada se não houver vedação na convenção ou se a convenção simplesmente determinar a destinação residencial
	1.12.2.	A questão deve ser tratada na Convenção. Quorum para a alteração
	1.12.3.	Corrente que sustenta a impossibilidade de locação por temporada nos condomínios com destinação residencial por se tratar de destinação não residencial
	1.12.4.	Natureza jurídica das plataformas de oferta de imóveis por curto espaço de tempo e a questão da necessidade de respeitar as normas que regulam a intermediação de negócios imobiliários
1.13.	Contrate	o "built-to-suit" e a locação por encomenda – Lei 12.744/2012
1.14.		mpetente (art. 58, II)
		Alegação de incompetência nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991
1.15.		a causa
1.16.	Férias fo	orenses
1.17.	Citação,	, notificação e intimação
1.18.	,	do recurso de apelação
1.19.	Procedi	mento
1.20.		e diferenciação de prazos decorrentes do direito material e do direito ual – a contagem de prazos em dias úteis
Capítulo	2 - Gar	antias da Locação
2.1.		s de garantia – panorama geral

2.2.	Caução		1390
	2.2.1.	Introdução	1390
	2.2.2.	Caução de bens imóveis	1391
	2.2.3.	Caução de bens móveis	1395
	2.2.4.	Caução em dinheiro	1395
	2.2.5.	Caução de títulos de crédito e de créditos	1397
2.3.	Fiança		1398
	2.3.1.	Introdução	1398
	2.3.2.	Outorga uxória ou marital na fiança	1399
	2.3.3.	Efeitos da fiança	1406
	2.3.4.	Fiança prestada por pessoa jurídica contra determinação do ato cons-	
		titutivo	1407
	2.3.5.	Morte do fiador	1408
	2.3.6.	Ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador	1413
	2.3.7.	Ato de disposição de imóveis do fiador	1413
	2.3.8.	Exoneração do fiador após o término do prazo contratual	1413
	2.3.9.	Outros casos em que se possibilita ao locador exigir novo fiador	1426
	2.3.10.	Morte do afiançado e alteração do quadro social de pessoa jurídica	
		afiançada – exoneração do fiador	1426
	2.3.11.	Novação e exoneração do fiador	1429
	2.3.12.	Foro competente para execução do fiador	1433
	2.3.13.	Bem de família e fiança	1434
	2.3.14.	Sub-rogação pelo fiador que paga a dívida e bem de família	1440
2.4.	Seguro-	fiança	1443
Capítulo	3 – Acã	o de Despejo	1449
3.1.		ais aspectos processuais	1449
3.2.	_	e despejo como única forma de o locador reaver o imóvel – exceções	
3.3.	,	es de despejoes de despejo	1451
3.4.	•	ção	
3.1.	3.4.1.	Casos em que a notificação se faz necessária para a ação de despejo	
3.5.		idade ativa e passiva	1461
3.3.	3.5.1.	Menor pode locar? Nesse caso, quem ingressa com a ação de despejo?	1101
	3.3.1.	O despejo em face de pessoa menor	1462
	3.5.2.	Prova de propriedade nas ações de despejo (arts. 47, § 2°, e 60)	1462
3.6.		es	1465
	3.6.1.	Ação de despejo com fundamento na necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.	1468

	3.6.2.	Ação de despejo pelo término do prazo notificatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato	1468
	3.6.3.	Ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo	1469
	3.6.4.	Ação de despejo pelo término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada	147
3.7.	Antecipa	ação de tutela	147
3.8.	Prazos p	para desocupação nas ações de despejo	147
	3.8.1.	Caução e execução provisória do despejo (art. 64)	148
	3.8.2.	Execução definitiva do despejo (art. 65); eventual remoção dos bens do locatário por depositário e responsabilidade pelos bens removidos	148
3.9.	Embarge	os de retenção por benfeitorias	148
3.10.	Ciência	a sublocatários e fiadores	149
3.11.	Sentença	a	149
3.12.	Ação de	despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido (art. 13)	149
	3.12.1.	Modelo de ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido	150
	3.12.2.	Alteração do quadro social da sociedade locatária	150
	3.12.3.	Modelo de petição inicial de ação de despejo por cessão da locação em razão da cessão das quotas sociais	150
3.13.	Pedido (	de assistência do sublocatário	150
	3.13.1.	Modelo	150
3.14.		despejo por extinção da sublocação com pedido liminar (arts. 14, 15,	150
3.15.		despejo por infração de mútuo acordo (art. 47, I, c/c arts. 9°, I, e 59,	150
	3.15.1.	Modelo de ação de despejo por infração de mútuo acordo com pedido de desocupação liminar	150
3.16.	Ação de	despejo por infração legal ou contratual (art. 47, I, c/c art. 9°, II)	15
	3.16.1.	Modelo de ação de despejo por desvio de uso do imóvel (art. 23)	15
3.17.		despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos (art. 47, I, c/c 63, 66 e 9°, III)	15
	3.17.1.	Espécie de mora e prazo para sua ocorrência	15
	3.17.2.	Vencimento apenas dos encargos autoriza o despejo?	15
	3.17.3.	Depósito em conta do locador credor	15
	3.17.4.	Cumulação de pedidos – despejo e cobrança – e de ações de despejo por falta de pagamento e despejo por denúncia vazia	15
	3.17.5.	Fiador pode figurar no polo passivo da ação cumulada (despejo e	15

	3.17.6.	Discriminação dos valores	1520
	3.17.7.	Purgação da mora – necessidade de ser realizada mediante depósito, no prazo da contestação sob pena de despejo	1520
	3.17.8.	Limite para purgação da mora – inadmissão da simples purgação da mora se a faculdade já houver sido utilizada nos últimos vinte e quatro meses	1524
	3.17.9.	Alegação de insuficiência do depósito	1525
	3.17.10.	Parcelas vincendas	1526
	3.17.11.	Execução dos aluguéis antes do despejo	1526
	3.17.12.	Cumulação de cláusula penal (multa) compensatória e moratória	152
	3.17.13.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento sem cumulação de cobrança de aluguéis	1528
	3.17.14.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis somente contra o locatário	1529
	3.17.15.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança em face do fiador	153
	3.17.16.	Modelo de ação de despejo por falta de pagamento com pedido de desocupação liminar na hipótese de ausência de garantias	153
3.18.	Ação de	despejo para reparos urgentes (art. 47, I, c/c art. 9°, IV)	153
	3.18.1.	Modelo	153
3.19.	,	despejo por extinção do contrato de trabalho (art. 47, II, c/c art. 59,	153
	3.19.1.	Modelo	153
3.20.	Ação de	despejo para uso próprio e de parentes (art. 47, III, c/c $\$ 1º e 2º)	153
	3.20.1.	Modelo	154
	3.20.2.	Ação de despejo para uso próprio no Juizado Especial Cível (art. 47, III, c/c §§ 1º e 2º e art. 3º, III, da Lei 9.099/1995)	154
	3.20.3.	Modelo	154
3.21.	Ação de	despejo para demolição ou edificação licenciada (art. 47, IV)	154
	3.21.1.	Modelo	154
3.22.		despejo nas locações de hospitais, escolas, asilos e entidades religiosas	
	` ,		154
		Modelo	154
3.23.		despejo em virtude da permanência de pessoas não autorizadas após do locatário (arts. 11, I, e 59, § 1°, IV)	154
	3.23.1.	Modelo	155
3.24.		e despejo em virtude de contrato de locação sem vênia conjugal, por aperior a dez anos (art. 3°)	155
	3.24.1.	Modelo	155
3.25.	Ação de	despejo por denúncia vazia	155
	3.25.1.	Ação de despejo nas locações residenciais (art. 46)	155
	3.25.2.	Ação de despejo nas locações não residenciais (arts. 55 a 57)	155
3.26.	Ação de	despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7°)	155

	3.26.1. Modelo	. 155
3.27.	Ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art.	
	8°)	
	3.27.1. Modelo	. 156
3.28.	Ação de despejo nas locações residenciais por contrato ininterrupto de cinco anos - denúncia vazia (art. 47, V)	
	3.28.1. Modelo	. 156
3.29.	Ação de despejo nas locações para temporada (arts. 48 a 50 e 59, § 1°, III) 3.29.1. Modelo	
3.30.	Locações celebradas anteriormente à Lei 8.245/1991	. 156
3.31.	Abandono do imóvel no curso da ação (art. 66)	
	3.31.1. Modelo de petição requerendo imissão na posse	
3.32.	Resposta do réu e reconvenção	
	3.32.1. Contestação com modelo referente à prescrição da pretensão da cobrança dos aluguéis e encargos	
3.33.		
	3.33.1. Modelo	. 157
3.34.	Fluxograma	. 15
Capítulo	0 4 – Ação Renovatória	. 15
4.1.	Principais aspectos	. 157
4.2.	A proteção legal do ponto	. 15
	4.2.1. Luvas	. 15
4.3.	Requisitos para se obter a renovação	. 15
4.4.	Defesas do locador	. 15
4.5.	Procedimento	. 160
	4.5.1. Necessidade de outra ação renovatória na pendência de anterior	. 16
4.6.	Quem pode ajuizar a ação renovatória (legitimidade ativa)	
4.7.	Contra quem é ajuizada a renovatória (legitimidade passiva)	
4.8.	Valor da causa	
4.9.	Desocupação no caso de improcedência da ação e alteração do prazo para retomada pela Lei 12.112/2009: possibilidade de execução provisória do despejo por julgamento de improcedência da ação renovatória e caução a ser prestada	
4.10.	Retomada pelo adquirente	. 16
4.11.	Modelo de ação renovatória	. 16
4.12.	Fluxograma	. 16
Capítulo	5 – Ação de Consignação de Pagamentos de Aluguéis	. 16
5.1.	Principais aspectos	. 16
5.2.	Consignação extrajudicial	
5.3.	Consignação judicial	. 16

		5.3.1.	Citação e intimação para depósito	1626
		5.3.2.	Depósitos	1626
		5.3.3.	Resposta do réu	1627
		5.3.4.	Execução de aluguéis, pendente a desocupação	1628
		5.3.5.	Levantamento de depósitos no curso da ação	1628
		5.3.6.	Aplicabilidade do art. 545, § 2°, do Código de Processo Civil	1629
	5.4.	Modelo	de ação de consignação de aluguéis e acessórios	1629
	5.5.	Modelo	de ação de consignação de chaves (arts. 4º e 6º)	1630
	5.6.	Ação de consignação em pagamento havendo fundada dúvida sobre quem deva receber		
		5.6.1.	Modelo	1632
	5.7.	Fluxogr	amas	1634
		5.7.1.	Consignação de aluguéis e acessórios	1634
		5.7.2.	Consignação havendo fundada dúvida sobre quem deva receber	
C	apítulo	6 – Açã	o Revisional	1637
	6.1.	Principa	nis aspectos	1637
	6.2.		que também é deferido ao locatário	
	6.3.	_	to específico da ação revisional	
	6.4.		ia ao direito de pedir revisão	1640
	6.5.	5. Qualquer acordo interrompe o prazo trienal ou é necessário que esse tenha colocado o aluguel no valor de mercado?		1641
	6.6.	Rito		1641
	6.7.		ão do valor do aluguel pretendido na inicial	1642
	6.8.	Aluguel	provisório	1643
		6.8.1.	Criação de um limitador para o aluguel provisório requerido pelo locatário pela Lei 12.112/2009	1644
	6.9.	Pendêno	cia de prazo para desocupação e impossibilidade revisional	1646
	6.10.	Perícia		1648
	6.11.	Honorá	rios de advogado	1648
	6.12.	Valor de	o aluguel no caso de obras feitas pelo locatário	1649
	6.13.	Modelo	de ação revisional proposta pelo locador	1651
	6.14.	Fluxogr	ama	1653
C	apítulo	7 – Açã	o de Preceito Cominatório para Possibilitar Vistoria do Imóvel	1655
	7.1.	Principa	ais aspectos	1655
	7.2.	General	idades	1655
	7.3.	Modelo		1656
	7.4.	Fluxogr	ama (para procedimento comum)	1658
C	apítulo	8 - Exe	cução por Quantia Certa - Aluguéis e Encargos	1659
	8.1.	Principa	ais aspectos	1659

8.2.	Condições da ação executiva	1659
8.3.	Execução por quantia certa contra devedor solvente	1662
8.4.	Legitimidade	1665
8.5.	Competência	1665
8.6.	PossibilidAde de conversão de ação de despejo em execução antes da citação	1666
8.7.	Modelo de execução de aluguéis e encargos em face do fiador	1667
8.8.	Fluxograma	1669
	9 – A Indenização e a Adjudicação do Imóvel por Afronta ao Direito de cia	167
9.1.	Principais aspectos	167
9.2.	O direito de preferência	1672
9.3.	O direito à indenização	1674
9.4.	Adjudicação	1675
9.5.	Modelo de ação de adjudicação	1678
9.6.	Modelo de notificação para conceder ao locatário o direito de preferência	1679
9.7.	Modelo de renúncia ao direito de preferência	1680
de São I	210 – Enunciados do Centro de Estudos do Segundo Tribunal de Alçada Civil Paulo e Súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo	1681 1681 1684
PROD	Livro VIII PUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS NO DIREITO IMOBILIÁ	RIO
	1 – Produção Antecipada de Provas	1689
1.1.	Conceito	1689
1.2.	O exame pericial – vistoria	1692
1.3.	Classificação das provas antecipadas	
1.4.	A desnecessidade de propositura de ação principal	1693
1.5.	Procedimento	1694
1.6.	Competência	1697
1.7.	Deferimento liminar da prova	1697
1.8.	Valor da causa	1698
1.9.	Sucumbência	1699
1.10.	Modelo de produção antecipada de prova	1699
BIBLIO	GRAFIA	1703
OBRAS	DO AUTOR	1715