

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES
COORDENADOR

Curso de

DIREITO IMOBILIÁRIO

Brasileiro

THOMSON REUTERS
REVISTA DOS
TRIBUNAIS™



Dedicatória

A Sylvio Capanema de Souza, corpo e alma do Direito Imobiliário
brasileiro, pelo valioso legado que nos deixou.



Apresentação

No ano de 2005, recém-formado e advogado iniciante, deparei-me com um curso de especialização, oferecido pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), um tanto inusitado para a época: especialização em Direito Imobiliário. O apreço que tive durante a graduação em Direito por temas como posse e Direitos Reais e a crescente alta no mercado imobiliário no Brasil foram alguns dos fatores determinantes para que eu fizesse a matrícula e cursasse a mencionada especialização.

Durante o transcorrer do curso – e também após alguns anos da sua conclusão –, tentei trabalhar como advogado de causas e questões exclusivamente de Direito Imobiliário. A empreitada era de quase impossível execução para o início dos anos 2000, notadamente para um jovem advogado que atuava fora dos grandes centros do País. E, quando me identificava como advogado atuante e especialista em Direito Imobiliário, era imediatamente indagado pelo interlocutor se, então, eu era advogado *de imobiliárias*.

Causava-me estranheza o fato de as pessoas, em geral, não reconhecerem o Direito Imobiliário como uma área específica do Direito, bem como a advocacia em Direito Imobiliário como um nicho particular da advocacia. Alguns colegas de faculdade, que escolheram nichos ditos mais tradicionais, não sofriam do mesmo mal e ainda tinham a possibilidade de adjetivar a advocacia que exerciam como *criminalista*, *tributarista*, *processualista* ou *administrativista*.

Esse relato – pelo qual já peço escusas – talvez seja um exercício de empatia mútuo. Quem sabe algum leitor também já tenha, como eu, pensado nisso ou passado por isso.

Pois bem. Mais de 15 anos se passaram e eu tive o privilégio de vivenciar uma radical mutação desse cenário. Muita coisa mudou. Hoje, existe praticamente um consenso de que o Direito Imobiliário figura como área específica do Direito e que a advocacia em Direito Imobiliário é um nicho, bastante promissor, da advocacia. Tudo isso mesmo fora dos grandes centros do País. Então, com o perdão do neologismo, por que não falar em *advocacia imobiliária*?

Essa transformação, por certo, decorreu de vários fatores inerentes ao mercado imobiliário, à advocacia, ao Direito e à sociedade como um todo. O estudo contínuo e os debates sobre o Direito Imobiliário convictamente foram fundamentais nesse processo. Justamente por isso, é necessário destacar o papel de protagonismo de instituições que, nos últimos anos, promoveram e fomentaram esses debates, entre elas a ADITBrasil (Associação para Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil) e o IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário).

Contudo, de nada adianta todo esse processo se não estivermos acompanhados da geração de conteúdo acerca da teoria e da prática do Direito Imobiliário. Nesse ponto exsurge o campo literário do Direito Imobiliário.

É notória a quantidade de boas obras jurídicas no Brasil sobre temas específicos de Direito Imobiliário, tanto em tempos mais antigos quanto atualmente. Acerca da propriedade horizontal e da Lei n. 4.591/1964 pode-se citar, por exemplo, duas obras

clássicas de Caio Mário da Silva Pereira¹. No tocante aos contratos de compra e venda, tem-se os clássicos de Frutuoso Santos² e de Agostinho Alvim³ e, ainda, as obras de Darcy Bessone⁴ e José Osório de Azevedo Jr.⁵ Sobre loteamentos, temos a antiga, mas muito atual, obra de Wilson de Campos Batalha⁶ e, mais recentemente, o livro de Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei⁷. Especificamente sobre a incorporação imobiliária, existem os excelentes livros de Zola Florenzano⁸, J. Nascimento Franco e Niske Gondo⁹ e de Melhim Namem Chalhub¹⁰. Sobre locações, a fantástica obra de Sylvio Capanema de Souza¹¹. Isso para citar apenas alguns entre tantos autores.

As obras coletivas, na forma de coletâneas de artigos, também cumprem um excelente papel no mercado literário do Direito Imobiliário. Podem ser citadas, recentemente – entre várias outras –, as coletâneas coordenadas por Renato Vilela Faria e Leonardo Freitas de Moraes e Castro¹², por Olivar Vitale¹³, por André Abelha¹⁴ e por Daniel Áureo de Castro¹⁵.

1. SILVA PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1965; SILVA PEREIRA, Caio Mário da. *Propriedade horizontal*. 1. ed. São Paulo: Forense, 1961.
2. SANTOS, Frutuoso. *Contrato de promessa de compra e venda de imóveis não loteados*. Rio de Janeiro: Livraria-editora da Casa do Estudante do Brasil, 1951.
3. ALVIM, Agostinho. *Da compra e venda e troca*. Rio de Janeiro: Forense, 1961.
4. BESSONE, Darcy. *Da compra e venda: promessa, reserva de domínio & alienação em garantia*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.
5. AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. *Compromisso de compra e venda*. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.
6. BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Loteamentos e Condomínios*. Tomo II: Condomínios. São Paulo: Max Limonad, 1953.
7. AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. *Como Lotear Uma Gleba – O Parcelamento do Solo Urbano em seus aspectos essenciais (Loteamento e Desmembramento)*. 4. ed. Campinas: Millennium, 2014.
8. FLORENZANO, Zola. *Condomínio e Incorporações: Comentários à Lei de Estímulo à Construção Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1966.
9. FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske. *Incorporações Imobiliárias*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.
10. CHALHUB, Melhim Namem, *Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário*. Rio de Janeiro: Gen-Forense, 7. ed., 2021; CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação Imobiliária*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
11. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.
12. FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e. (coord.) *Operações imobiliárias – estruturação e tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016.
13. VITALE, Olivar (org.). *Lei dos distritos: Lei 13.786/18*. São Paulo: Quartier Latin, 2019.
14. ABELHA, André. (coord.). *Estudos de Direito Imobiliário. Homenagem a Sylvio Capanema de Souza*. São Paulo: IBRADIM, 2020.
15. CASTRO, Daniel Áureo de (coord.). *Direito imobiliário atual*. 2. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

Realmente estamos muito bem servidos de obras monográficas e de coletâneas de artigos sobre Direito Imobiliário. E isso é muito bom!

No entanto, também são fundamentais para o mercado obras mais completas, robustas e estruturadas, que abordem todos os principais temas do Direito Imobiliário, seja no formato de curso ou de manual. Apesar de termos algumas boas obras assim, infelizmente elas não abundam da mesma forma que as obras monográficas e as coletâneas.

O *Curso* que ora apresento pretende se inserir nesse nicho e foi meticulosamente idealizado, planejado e executado.

Operou-se um intenso trabalho de pesquisa acerca da demanda literária dos operadores do Direito Imobiliário e da oferta de livros existentes no mercado e, disso, decorreu a forma da obra: um curso jurídico. Ato contínuo, fez-se necessária a identificação dos principais temas do contemporâneo Direito Imobiliário, seja nos seus fundamentos introdutórios, nas questões extrajudiciais ou judiciais. Então, formou-se o projeto pedagógico, a tábua de temas e o esboço de sumário da obra. Esta é uma obra estruturalmente pensada e concebida.

Restava, assim, definir a nominata de autores, sendo a opção pela obra coletiva calcada em uma premissa muito clara: cada autor escreve sobre tema(s) no(s) qual(ais) possui(em) alta especialização, conhecimento técnico e, em especial, atuação prática. Creio que esse seja o *diferencial* dessa obra para o leitor: o *brilhantismo dos coautores*, aos quais agradeço, de coração, por terem aceitado participar deste projeto.

O meu muito obrigado para Alexandre Junqueira Gomide, André Abelha, Araken de Assis, Bernardo Amorim Chezzi, Gisela Sampaio da Cruz Guedes, Helder Moroni Câmara, Jéverson Luís Bottega, José Carlos Baptista Puoli, Luiza Silva Rodrigues, Marcelo Barbaresco, Melhim Namem Chalhub, Olivar Vitale, Pedro Niebuhr, Roberta Mauro Medina Maia, Rubens Carmo Elias Filho e Umberto Bara Bresolin.

Igualmente, agradeço a Thomson Reuters Revista do Tribunais, na pessoa do meu competente editor Diego Mendonça, por ter acreditado nesta obra.

Destaco também que todos nós, coautores e editora, fomos agraciados pela generosidade do Ministro Luis Felipe Salomão, que aceitou o convite para prefaciar a obra. Ficamos honrados.

Em suma, promovendo quase que um exercício de egoísmo, ao planejar a obra indaguei-me: que tipo de curso completo de Direito Imobiliário eu gostaria de ter sobre a minha mesa para constante estudo e consulta? Eis que nasce o resultado dessa reflexão nas páginas que seguem a presente apresentação. Resta-me, agora, esperar que o leitor as aprecie intensamente – como eu mesmo irei fazer – e, tão logo, se achar útil, deixe este livro sempre à mão em busca de aprimoramento e capacitação no Direito Imobiliário.

Florianópolis, outono de 2021.

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES
Advogado.

Professor dos cursos de graduação e mestrado em Direito da UFSC.



Prefácio



O Direito Imobiliário está consolidado como área dotada de autonomia e, sobretudo nos últimos anos, tem exsurgido como uma das mais promissoras áreas do Direito.

Um emaranhado de normas heterogêneas – quase sempre oriundas de diferentes campos da ciência jurídica – forja a complexidade do Direito Imobiliário e, por consequência, demanda ao operador jurídico, que nessa área se aventura, aprimoramento interdisciplinar e capacitação contínua.

A presente obra consiste em curso jurídico que aborda, de forma didática, os principais assuntos do contemporâneo Direito Imobiliário Brasileiro, sempre aliando a transmissão dos conceitos técnicos-teóricos com a exemplificação de situações práticas do dia a dia.

Nessa linha, a obra traz ao leitor, de forma clara, organizada e detalhada, todos os principais tópicos (teóricos e práticos) dos assuntos abordados em cada um dos capítulos.

Assim é que o curso foi elaborado de forma coletiva por 17 coautores e coautoras, cada um(a) deles(as) escrevendo sobre tema(s) no(s) qual(ais) possui(em) alta especialização, conhecimento técnico e atuação prática.

São eles: Alexandre Junqueira Gomide, André Abelha, Araken de Assis, Bernardo Amorim Chezzi, Gisela Sampaio da Cruz Guedes, Helder Moroni Câmara, Jéverson Luís Bottega, José Carlos Baptista Puoli, Luiza Silva Rodrigues, Marcelo Barbaresco, Marcus Vinícius Motter Borges, Melhim Namem Chalhub, Olivar Vitale, Pedro Niebuhr, Roberta Mauro Medina Maia, Rubens Carmo Elias Filho e Umberto Bara Bresolin.

O curso é dividido em 27 capítulos, os quais estão agrupados em três grandes partes: Parte 1 – Fundamentos introdutórios do Direito Imobiliário; Parte 2 – Direito material Imobiliário; Parte 3 – Contencioso imobiliário estratégico.

A parte 1, denominada *Fundamentos introdutórios do Direito Imobiliário*, é inaugurada por capítulo que aborda justamente a autonomia do Direito Imobiliário (capítulo 1). Após, são analisados três assuntos essenciais, indispensáveis para a compreensão dos temas debatidos nas duas partes seguintes, a saber, a posse (capítulo 2), os direitos reais no Código Civil de 2002 (capítulo 3) e a usucapião de bens imóveis (capítulo 4).

Na parte 2, denominada *Direito material imobiliário*, são enfrentadas as principais questões do Direito Imobiliário contemporâneo sob a perspectiva do Direito Material. Nessa seção da obra, o leitor encontrará assuntos tradicionais, tais como a normatização mais recente, e – em especial – assuntos que decorrem do dia a dia da atuação profissional no complexo jurídico-imobiliário.

Assim, nessa parte do curso estão dispostas questões clássicas do Direito Civil analisadas sob a ótica do Direito Imobiliário, tais como os contratos imobiliários (capítulo 5), a responsabilidade civil no campo do Direito Imobiliário (capítulo 6) e a corretagem imobiliária (capítulo 7). Igualmente, são estudados nessa parte da obra temas bastante tradicionais, como o registro de imóveis (capítulo 8), o parcelamento

do solo urbano (capítulo 9), a incorporação imobiliária (capítulo 10), o condomínio edilício (capítulo 11), a alienação fiduciária de bens imóveis em garantia (capítulo 14), os vícios construtivos (capítulo 15) e a locação de imóveis urbanos (capítulo 17).

Ainda nessa seção do curso, são abordados assuntos que podem ser considerados mais recentes na seara do Direito Imobiliário e que, justamente por isso, demandam a atenção dos operadores jurídicos. São eles: o condomínio de lotes (capítulo 12), os supercondomínios ou condomínios de uso misto (capítulo 13), o condomínio em multipropriedade (capítulo 16), o shopping center (capítulo 18) e as estruturas diferenciadas de cessão do uso de imóveis (capítulo 19).

A parte final da obra, a parte 3 – *Contencioso imobiliário estratégico* –, explora as principais ações judiciais e as mais importantes técnicas e ferramentas processuais para a atuação em litígios envolvendo o Direito Imobiliário. Foram contempladas nessa parte do curso a ação de resolução de contrato de compra e vende de imóveis (capítulo 20), as ações locatícias (capítulo 21), as ações condominiais (capítulo 22), as ações possessórias (capítulo 23) e a ação de divisão e ação de demarcação de terras particulares (capítulo 24). Da mesma forma, são enfrentados assuntos essenciais para os litígios imobiliários, tais como os negócios jurídicos processuais em ações imobiliárias (capítulo 25), a produção de provas em ações imobiliárias (capítulo 26) e a recuperação de créditos imobiliários (capítulo 27).

Com essa vasta gama de assuntos, o intuito da obra é fornecer um guia seguro para os atores deste mundo de negócios relevantes para o país, somando a teoria à prática.

Por isso, os capítulos possuem material complementar – com bibliografia indicada, precedentes e jurisprudência selecionada sobre o assunto abordado em cada capítulo –, vídeos explicativos dos autores, esquemas visuais e fluxogramas de procedimentos.

A obra é indispensável aos operadores jurídicos que desejam compreender a base teórica e obter capacitação prática dos principais temas do Direito Imobiliário contemporâneo.

Boa leitura!

LUIS FELIPE SALOMÃO

Ministro do Superior Tribunal de Justiça



Sumário

Dedicatória	5
Apresentação	7
Prefácio	11
Sobre os autores	15
Índice de vídeos (playlist)	51
Epígrafe	55

Parte 1

FUNDAMENTOS INTRODUTÓRIOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO

Capítulo 1 – Direito Imobiliário Contemporâneo	59
<i>MELHIM NAMEM CHALHUB</i>	
1.1. Evolução normativa infraconstitucional e constitucional	60
1.2. O Direito Imobiliário como ferramenta do planejamento e da gestão das cidades: o Estatuto da Cidade	63
1.3. Inovações legislativas no direito imobiliário contemporâneo	64
1.4. Conceito de direito imobiliário	69
1.5. Referências bibliográficas	70

Capítulo 2 – Posse	71
<i>UMBERTO BARA BRESOLIN</i>	
2.1. Breves noções históricas	72
2.2. A importância da posse para o Direito	73
2.2.1. A especial relevância da posse no Direito Imobiliário brasileiro	74
2.2.2. Função social da posse	74
2.3. Conceitos fundamentais a respeito da posse	75
2.3.1. Elementos da posse	75
2.3.2. Teorias sobre a posse	75
2.3.3. Objeto da posse	77
2.3.4. Posse e composses	77
2.3.5. Posse e propriedade	78
2.3.6. Posse, detenção, permissão e tolerância	78
2.3.7. Juízo possessório e juízo petitório	79
2.4. Classificação da posse	80
2.4.1. Em função do modo de aquisição: posses justa e injusta; natural e civil ...	80
2.4.2. Em função dos aspectos subjetivos do possuidor: posses de boa-fé e de má-fé	81
2.4.3. Em função dos efeitos: posse <i>ad interdicta</i> e <i>ad usucapionem</i>	82
2.4.4. Em função do tempo: posses nova e velha	82
2.4.5. Em função do sujeito que a exerce: posses direta e indireta	83
2.5. Aquisição, transmissão e perda da posse	83
2.5.1. Momento	84
2.5.2. Sujeitos	84
2.5.3. Modos	84
2.5.3.1. O constituto possessório	85
2.5.4. Características da posse conservada ou transmitida. Mutações da posse...	85
2.5.5. Acessão da posse	86
2.5.6. Perda da posse	87

2.6.	Exercício da posse e seus efeitos	87
2.6.1.	Direitos de usar e fruir da coisa possuída	87
2.6.2.	Direito de defender a posse por meio dos interditos	88
2.6.3.	Responsabilidade pela perda ou pela deterioração da coisa possuída	88
2.6.4.	Indenização e retenção por benfeitorias	88
2.6.5.	Aquisição da propriedade por usucapião	89
2.7.	Referências bibliográficas	89
2.8.	Material complementar	90
Capítulo 3	— Os direitos reais no Código Civil de 2002	93
	<i>ROBERTA MAURO MEDINA MAIA</i>	
3.1.	As características dos direitos das coisas	94
3.2.	Os direitos reais previstos no art. 1.225 do CC 2002	99
3.2.1.	Direitos reais sobre coisa própria — espécies e generalidades	100
3.2.2.	Os direitos reais sobre coisa alheia	102
3.2.2.1.	Direitos reais de gozo ou fruição — espécies e generalidades	102
3.2.2.2.	Direitos reais de aquisição — espécies e generalidades	107
3.2.2.3.	Direitos reais de garantia — espécies e generalidades	107
3.3.	O direito de propriedade como direito real por excelência	117
3.3.1.	Função social da propriedade	136
3.3.2.	O condomínio como exceção à regra da exclusividade	143
3.4.	Referências bibliográficas	145
3.5.	Material complementar	148
Capítulo 4	— Usucapião de bens imóveis	151
	<i>JÉVERSON LUÍS BOTTEGA</i>	
4.1.	Considerações iniciais acerca do instituto	152
4.2.	Usucapião como forma de aquisição originária da propriedade	154
4.3.	Pressupostos e modalidades de usucapião	155
4.3.1.	Usucapião extraordinária (art. 1.238 do CC)	158
4.3.2.	Usucapião ordinária (art. 1.242 do CC)	158

4.3.3.	Usucapião especial rural ou <i>pro labore</i> (art. 191 da CF, reproduzido no art. 1.239 do CC).....	159
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)	159
4.3.5.	Usucapião especial urbana coletiva (art. 10 da Lei nº 10.257/2001)	160
4.3.6.	Usucapião familiar (art. 1.240-A do CC)	160
4.3.7.	Usucapião especial indígena (art. 33 da Lei nº 6.001/1973)	161
4.3.8.	Usucapião administrativa (art. 26 da Lei nº 13.465/2017)	161
4.4.	Diferenças e semelhanças entre a usucapião judicial e a extrajudicial.....	162
4.5.	Especificidades do procedimento da usucapião extrajudicial.....	164
4.5.1.	Requerimento	165
4.5.2.	Ata notarial.....	167
4.5.3.	Documentos comprobatórios da posse e da qualidade da posse	168
4.5.4.	Trabalhos técnicos.....	169
4.5.5.	Anuências	169
4.5.6.	Certidões judiciais cíveis.....	171
4.5.7.	Demais documentos e certidões.....	172
4.5.8.	Síntese das fases do procedimento	172
4.6.	Referências bibliográficas.....	174
4.7.	Material complementar	174

Parte 2 DIREITO MATERIAL IMOBILIÁRIO

Capítulo 5	– Contratos imobiliários.....	181
	<i>OLIVAR VITALE</i>	
5.1.	Considerações iniciais.....	182
5.2.	Contratos Preliminares	183
5.2.1.	Opção de compra	184
5.2.2.	Opção de venda.....	184
5.2.3.	Opção de venda e compra.....	184

5.2.4.	Da promessa de compra e venda	185
5.2.4.1.	Estudo da documentação	186
5.3.	Compra e Venda	187
5.4.	Permuta	188
5.4.1.	Permuta com torna	189
5.4.2.	Permuta por unidade futura	190
5.4.3.	Vantagens e desvantagens	190
5.4.4.	Permuta financeira	191
5.4.5.	Permuta com retenção	191
5.5.	Garantias	192
5.6.	Contratos de Construção	193
5.6.1.	Empreitada ou Preço Fechado	194
5.6.2.	Administração ou Preço de custo	194
5.6.3.	Preço Máximo Garantido – PMG	195
5.7.	Referências bibliográficas	195
5.8.	Material complementar	196
Capítulo 6	– Responsabilidade Civil no Direito Imobiliário	199
	<i>GISELA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES</i>	
6.1.	A interação da responsabilidade civil com o Direito Imobiliário	200
6.2.	O inadimplemento da promessa e do contrato definitivo de compra e venda de imóvel e suas consequências	201
6.2.1.	Efeito indenizatório na resolução por inadimplemento, na execução pelo equivalente e na execução específica	205
6.2.2.	Interesse positivo e interesse negativo: verbas que não podem ser cumuladas	210
6.3.	O inadimplemento da promessa de compra e venda de imóvel no âmbito da incorporação e suas consequências	213
6.4.	Responsabilidade civil na Lei dos Distratos	218
6.5.	Responsabilidade civil do corretor imobiliário	223
6.6.	Responsabilidade civil do registrador imobiliário	225

6.7.	Referências bibliográficas.....	229
6.8.	Material complementar	231
Capítulo 7	– Corretagem Imobiliária.....	235
	<i>ARAKEN DE ASSIS</i>	
7.1.	Considerações iniciais.....	236
7.2.	Da corretagem em geral.....	236
7.3.	Características do contrato de corretagem	237
7.4.	Função social da corretagem imobiliária.....	239
7.5.	Remuneração em razão da obtenção do resultado útil.....	242
7.6.	Contratação da remuneração do corretor	244
7.7.	Repercussões das vicissitudes do contrato intermediado na remuneração	246
7.8.	Pretensão à restituição da comissão do corretor	248
7.9.	Prazo prescricional da pretensão à restituição da remuneração do corretor	250
7.10.	Considerações finais	252
7.11.	Referências bibliográficas.....	252
7.12.	Material complementar	254
Capítulo 8	– Registro de imóveis	257
	<i>JÉVERSON LUÍS BOTTEGA</i>	
8.1.	Considerações iniciais.....	258
8.2.	Finalidades do serviço	260
8.3.	Sistema de registro de imóveis adotado no Brasil	265
8.4.	Regime jurídico do serviço	269
8.5.	Especificidades dos atos de registro	276
8.6.	Títulos passíveis de registro	280
8.7.	Processo de registro	282
8.8.	Qualificação registral	283
	8.8.1. Primeira etapa, análise preliminar	284
	8.8.2. Segunda etapa, saneamento	284

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).....	284
8.8.4.	Quarta etapa, especialidade subjetiva.....	285
8.8.5.	Quinta etapa, especialidade objetiva.....	285
8.8.6.	Sexta etapa, especialidade do fato jurídico inscritível.....	285
8.8.7.	Sétima etapa, requisitos extrarregistrais.....	286
8.8.8.	Oitava etapa, decisão fundamentada.....	286
8.9.	Suscitação de dúvida.....	286
8.10.	Referências bibliográficas.....	287
8.11.	Material complementar.....	289
Capítulo 9	– Parcelamento do solo urbano.....	291
	<i>PEDRO NIEBUHR</i>	
9.1.	Tempo e lugar da Lei n. 6.766/1979.....	292
9.1.1.	Fundamento constitucional e antecedentes normativos.....	292
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.....	295
9.2.	Categorias fundamentais.....	303
9.3.	Modalidades: loteamento comum, loteamento de acesso controlado e desmembramento.....	305
9.3.1.	Loteamento comum.....	306
9.3.2.	Loteamento de acesso controlado.....	308
9.3.3.	Desmembramento.....	311
9.3.4.	O núcleo essencial das modalidades de parcelamento e a distinção entre os condomínios de lotes.....	312
9.4.	Vedações e requisitos mínimos.....	319
9.4.1.	Previsão de áreas públicas proporcionais à densidade de ocupação prevista, na legislação municipal, para a zona em que se situam.....	321
9.4.2.	Área mínima de lotes.....	321
9.4.3.	Faixas <i>non aedificandi</i>	322

9.4.3.1.	Faixa <i>non aedificandi</i> contígua à faixa de domínio de rodovias.....	323
9.4.3.2.	Faixa <i>non aedificandi</i> contígua a cursos d'água (águas correntes e dormentes)	325
9.5.	Aprovação municipal e licenciamento ambiental.....	331
9.5.1.	A exigibilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança	333
9.5.2.	Licenciamento ambiental	337
9.5.3.	Demais aprovações, alvará de licença, prazos para análise e efeitos do silêncio administrativo.....	340
9.6.	Registro do parcelamento	341
9.7.	Restrições ou cláusulas convencionais	342
9.8.	Transferência e recebimento pelo município das áreas públicas e equipamentos urbanos.....	349
9.9.	Alteração e cancelamento	353
9.10.	Aproveitamento dos lotes antes da conclusão dos loteamentos	355
9.11.	Conclusão e entrega do parcelamento	358
9.12.	Referências bibliográficas.....	358
9.13.	Material complementar	360
Capítulo 10	– Incorporação imobiliária	365
	<i>MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES</i>	
10.1.	Noções introdutórias	366
10.1.1.	Conceito contemporâneo de incorporação imobiliária.....	367
10.1.2.	Conceito contemporâneo de incorporador	375
10.2.	O contrato de incorporação imobiliária	380
10.2.1.	Conceito, natureza jurídica e características.....	380
10.2.1.1.	A questão do contrato de adesão	383
10.2.2.	Elementos do contrato de incorporação imobiliária	388
10.2.2.1.	Elemento subjetivo: as partes da incorporação imobiliária...	389
10.2.2.1.1.	Quem pode ser incorporador	389

10.2.2.1.2.	Quem pode ser equiparado ou responder como incorporador	391
10.2.2.1.3.	Adquirente de unidade autônoma	398
10.2.2.1.4.	Direitos e deveres dos contratantes	399
10.2.2.2.	Elemento objetivo: o objeto do contrato de incorporação.....	400
10.2.2.3.	Elemento formal: prática de atos formais inerentes à incorporação imobiliária.....	402
10.2.2.4.	O contrato de incorporação imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor	402
10.2.2.4.1.	A configuração (ou não) da relação de consumo.....	403
10.2.2.4.2.	A aplicação complementar do CDC na incorporação imobiliária.....	407
10.3.	A incorporação imobiliária conforme o regime de construção	411
10.3.1.	Construção por conta e risco do incorporador.....	412
10.3.2.	Construção por empreitada.....	413
10.3.3.	Construção por administração (a preço de custo).....	414
10.3.4.	Construção por preço máximo garantido (PMG)	418
10.4.	Principais instrumentos contratuais para a alienação das unidades autônomas.....	419
10.4.1.	Noções gerais e características comuns	419
10.4.1.1.	A compra e venda de imóveis: promessa e contrato	419
10.4.1.2.	Exequibilidade do instrumento contratual.....	421
10.4.1.3.	Conteúdo mínimo das cláusulas	423
10.4.2.	Contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma (coisa futura)	423
10.4.3.	Contrato de promessa de compra e venda de fração ideal de terreno e contrato de construção da unidade.....	424
10.4.4.	A questão do quadro-resumo (art. 35-A).....	425
10.4.4.1.	O campo de incidência do art. 35-A	426
10.4.4.2.	A forma e o conteúdo do quadro-resumo	427

10.4.4.2.1.	Informações sobre valores e forma de pagamento.....	428
10.4.4.2.2.	Informações sobre o empreendimento imobiliário	429
10.4.4.2.3.	Informações acerca do desfazimento do negócio	430
10.4.4.3.	O saneamento da informação omitida e a rescisão do contrato	433
10.4.4.3.1.	Prazo para identificação da ausência da informação no quadro-resumo.....	433
10.4.4.3.2.	Forma de cientificação do incorporador	434
10.4.4.3.3.	A consequência do não saneamento.....	434
10.5.	O patrimônio de afetação	436
10.5.1.	Importância, conceituação e constituição do patrimônio de afetação.....	436
10.5.2.	Obrigações decorrentes do patrimônio de afetação	437
10.5.3.	A extinção do patrimônio de afetação	438
10.5.4.	O patrimônio de afetação, a falência e a recuperação judicial do incorporador.....	438
10.6.	O ciclo faseado da incorporação imobiliária.....	439
10.6.1.	Fase preparatória ou de formação negocial	442
10.6.1.1.	Identificação do terreno e realização de estudos e análises preliminares.....	442
10.6.1.2.	A contratação do terreno	443
10.6.1.3.	Regularizações prévias do terreno, elaboração, aprovação e alteração superveniente de projetos	447
10.6.1.4.	Definição da estruturação jurídico-societária e financeira do empreendimento	452
10.6.1.5.	Registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis ...	454
10.6.2.	Fase de coletivização da incorporação e construção da edificação	458
10.6.2.1.	Oferta e publicidade para as vendas das unidades autônomas.....	458

10.6.2.2.	Comercialização das unidades autônomas	463
10.6.2.3.	Representação dos adquirentes	467
10.6.2.4.	A construção do empreendimento.....	469
10.6.3.	Fase de conclusão e pós-conclusão da incorporação.....	475
10.6.3.1.	Conclusão das obras, obtenção do habite-se, vistoria e entrega das unidades	475
10.6.3.2.	Averbação da construção, individualização e discriminação das unidades autônomas concluídas	480
10.6.3.3.	Responsabilidade do incorporador e construtor pela obra ...	481
10.6.3.4.	Uso, manutenção e conservação da edificação	481
10.7.	Extinção do contrato de incorporação imobiliária e o desfazimento dos instrumentos contratuais de comercialização das unidades autônomas.....	482
10.7.1.	Resilição bilateral e resilição unilateral	482
10.7.2.	Resolução por inadimplemento das obrigações do adquirente	485
10.7.3.	Resolução por inadimplemento do incorporador.....	486
10.7.4.	Resolução extrajudicial em razão do inadimplemento do adquirente	487
10.8.	Referências bibliográficas.....	488
10.9.	Material complementar	493
Capítulo 11	– Condomínio edilício	501
	<i>RUBENS CARMO ELIAS FILHO</i>	
11.1.	Breve esboço histórico sobre o condomínio edilício	502
11.2.	Natureza jurídica	504
11.3.	Instituição e especificação condominial.....	504
11.3.1.	Área comum.....	505
11.3.2.	Área comum de uso exclusivo.....	505
11.3.3.	Área privativa	506
11.3.4.	Fração ideal sobre terreno e demais coisas comuns.....	506
11.4.	Vagas de estacionamento e garagem	507
11.4.1.	Unidades autônomas, vagas acessórias das unidades e vagas como área comum.....	507

11.5.	Convenção de Condomínio	508
11.5.1.	Obrigação <i>propter rem</i> e Obrigatoriedade da Convenção	508
11.5.2.	Requisitos mínimos	509
11.5.3.	Restrições condominiais	510
11.6.	Destinação das unidades.....	511
11.6.1.	Uso e funcionamento das áreas e serviç�os comuns	513
11.6.2.	<i>Supressio</i>	513
11.7.	Direitos dos condôminos	515
11.7.1.	Uso, fruição e livre disposição das unidades.....	515
11.7.2.	Uso das partes comuns	516
11.7.3.	O voto e participação nas assembleias.....	517
11.8.	Deveres dos condôminos	519
11.8.1.	As despesas do condomínio.....	519
11.8.1.1.	O critério de rateio das despesas.....	519
11.8.1.2.	Despesas ordinárias.....	521
11.8.1.3.	Despesas extraordinárias.....	522
11.8.1.4.	Fundo de reserva	524
11.8.2.	Realização de obras.....	524
11.8.2.1.	Acess�es	524
11.8.2.2.	Construção de novas unidades imobiliárias	525
11.8.2.3.	Obras que comprometam a seguranç�a da edificação	525
11.8.2.4.	Alteração de fachada	525
11.9.	Destinação e uso das unidades	527
11.10.	Sanções condominiais.....	527
11.10.1.	Multa moratória	528
11.10.2.	Multa por reiterado descumprimento dos deveres condominiais.....	528
11.10.3.	Multa aplicada ao condômino antissocial	530
11.11.	Administração do condomínio.....	531

11.11.1. Assembleias.....	531
11.11.1.1. Competência da assembleia geral ordinária	531
11.11.1.2. Competência da assembleia geral extraordinária	531
11.11.1.3. Assembleia por meio eletrônico.....	532
11.11.2. Síndico.....	533
11.11.2.1. Síndico condômino e síndico externo	533
11.11.2.2. Atribuições do síndico	534
11.11.2.2.1. Convocação da assembleia dos condôminos....	534
11.11.2.2.2. Representação do condomínio.....	535
11.11.2.2.3. Conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio	535
11.11.2.2.4. Cumprimento da convenção, o regimento in- terno e as determinações da assembleia	535
11.11.2.2.5. Conservação e a guarda das partes comuns e zelo pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores	536
11.11.2.2.6. Elaboração do orçamento da receita e da des- pesa anual.....	536
11.11.2.2.7. Cobrança das cotas condominiais e multas devidas	536
11.11.2.2.8. Prestação de contas anual e quando exigidas	536
11.11.2.2.8.1. Conservação e guarda de do- cumentos	537
11.11.2.2.9. Contratação do seguro da edificação	537
11.11.3. Destituição do síndico.....	538
11.11.4. Outros órgãos de administração	539
11.11.4.1. Subsíndico	539
11.11.4.2. Conselho Consultivo e Conselho Fiscal	539
11.11.4.3. Administradora de condomínio	539
11.12. Extinção do condomínio.....	540

11.12.1. Ruína e destruição.....	540
11.12.2. Motivos urbanísticos ou arquitetônicos, condenação do edifício por autoridade pública, em razão de insegurança ou insalubridade	540
11.12.3. Desapropriação	541
11.12.4. Outras hipóteses de extinção do condomínio edilício	541
11.13. Referências bibliográficas	542
11.14. Material complementar	543
Capítulo 12 – Condomínio de lotes	545
<i>BERNARDO AMORIM CHEZZI</i>	
12.1. Noções gerais.....	546
12.2. Condomínio de lotes como um Condomínio Edilício	549
12.2.1. O terreno como unidade autônoma.....	550
12.2.2. A fração ideal.....	551
12.2.3. Convenção de Condomínio	553
12.2.4. A infraestrutura	555
12.3. Condomínio de lotes não é loteamento fechado.....	555
12.4. A incorporação imobiliária	557
12.4.1. Peculiaridades do registro	557
12.4.2. Contratos de comercialização	560
12.5. Aplicação da lei federal nº 6.766/79.....	561
12.5.1. O debate sobre a exigência de prévio parcelamento do solo urbano.....	563
12.5.2. A influência das diretrizes urbanísticas da lei federal nº 6.766/79 nos regulamentos municipais e nas aprovações	564
12.5.3. Lote mínimo.....	565
12.5.4. Implantação em área urbana.....	566
12.5.5. Transferência de áreas à municipalidade	566
12.6. Tipologias. Uso residencial, não residencial	567
12.7. Condomínios de terrenos rurais.....	568
12.8. Referências bibliográficas.....	570
12.9. Material complementar	571

Capítulo 13 – Supercondomínios e condomínios de uso misto	575
<i>OLIVAR VITALE</i>	
13.1. Considerações iniciais.....	576
13.2. Limitações urbanísticas.....	577
13.3. Uso misto e legislação	578
13.4. A convenção de condomínio.....	580
13.4.1. Subcondomínio e setores	581
13.4.2. Áreas comuns de uso exclusivo.....	582
13.4.3. Despesas condominiais	582
13.4.4. Quóruns.....	583
13.5. Fases e lançamentos do empreendimento.....	584
13.6. Alteração do plano da incorporação.....	586
13.7. Cláusula mandato	589
13.8. Referências bibliográficas.....	590
13.9. Material complementar	591
Capítulo 14 – Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia.....	593
<i>MELHIM NAMED CHALHUB</i>	
14.1. Propriedade fiduciária. Caracterização geral	594
14.1.1. Aplicação	595
14.1.2. A propriedade fiduciária no direito positivo brasileiro	595
14.1.2.1. Necessidade de sistematização	596
14.2. Propriedade fiduciária em garantia	597
14.3. Contrato de alienação fiduciária de bens imóveis	599
14.3.1. Caracterização geral	599
14.3.2. Objeto.....	599
14.3.3. Sujeitos do contrato	600
14.3.4. Forma, requisitos e modo de constituição da propriedade fiduciária	601
14.3.5. Direitos e obrigações das partes.....	602
14.3.6. Extinção do contrato de alienação fiduciária	603

14.3.7.	Consolidação da propriedade e realização da garantia	605
14.3.8.	A alienação fiduciária em garantia e a relação de consumo	608
14.3.8.1.	Os distintos efeitos da vedação do pacto comissório na alienação fiduciária e na promessa de compra e venda	611
14.4.	Penhora e outros atos de constrição sobre os direitos do fiduciário e do fiduciante.....	613
14.5.	Extraconcursalidade do crédito fiduciário na falência e na recuperação judicial de empresa.....	615
14.6.	Ação de reintegração de posse pelo fiduciário	617
14.7.	Lacunas legislativas	617
14.7.1.	Exoneração da responsabilidade patrimonial do devedor fiduciante.....	618
14.7.2.	Preço vil	619
14.7.3.	Consolidação da propriedade e leilão de dois ou mais imóveis	619
14.7.4.	Imunidade do direito do credor fiduciário em face de atos de constrição sobre o direito aquisitivo do devedor fiduciante	620
14.8.	Referências bibliográficas	621
14.9.	Material complementar	622
Capítulo 15	– Vícios construtivos	625
	<i>JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI</i>	
15.1.	Considerações iniciais.....	626
15.2.	Aspectos gerais do direito material tutelável	626
15.2.1.	A temática dos vícios construtivos no âmbito do Código Civil	627
15.2.2.	A temática dos vícios construtivos no âmbito do Código de Defesa do Consumidor	629
15.3.	Classificação dos vícios construtivos.....	631
15.4.	Nexo de causalidade.....	632
15.4.1.	A manutenção das edificações.....	633
15.4.2.	O uso das edificações.....	634
15.4.3.	Conduta “atenta” do dono de uma edificação	635
15.5.	Os prazos para exercício do direito e/ou para ajuizar demanda relativa a vícios construtivos	635

15.6. Busca por solução “amigável”, com eventual emprego de mediação/conciliação....	640
15.7. Legitimidade ativa e passiva	641
15.8. A importância da prova pericial	643
15.9. Ônus da prova – Aspectos peculiares neste tipo de litígio	643
15.10. Produção antecipada de prova	645
15.11. O “pedido” em ações que versam a respeito de vícios construtivos	645
15.12. Referências bibliográficas.....	647
15.13. Material complementar	648
Capítulo 16 – Condomínio em multipropriedade.....	649
<i>ANDRÉ ABELHA</i>	
16.1. Conceito.....	650
16.2. Instituição e convenção	652
16.3. Pool, sistema de intercâmbio e central de locação	654
16.4. Direitos, obrigações e penalidades.....	655
16.4.1. Direitos	655
16.4.2. Obrigações	656
16.4.3. Penalidades.....	658
16.5. Transferência	658
16.6. Administração	659
16.7. Período de manutenção	660
16.8. Multipropriedade em unidades de condomínio edilício.....	660
16.8.1. Adoção em novos condomínios.....	661
16.8.2. Implantação em prévios condomínios	661
16.8.3. Convenção de condomínio e regimento interno.....	663
16.8.4. Administrador profissional	666
16.8.5. Adjudicação e renúncia.....	666
16.9. Referências bibliográficas.....	667
16.10. Material complementar	667

Capítulo 17 – Locação de imóveis urbanos.....	669
<i>ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE</i>	
17.1. A noção legal do contrato de locação e âmbito de aplicação da Lei 8.245/1991.....	670
17.1.1. Noção legal do contrato de locação	670
17.1.2. Âmbito de aplicação da Lei do Inquilinato.....	671
17.1.3. Locações regidas pelo Código Civil e não abrangidas pela Lei 8.245/1991....	672
17.1.3.1. “De imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas”	672
17.1.3.2. “De vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos”	672
17.1.3.3. “De espaços destinados à publicidade”	673
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”	673
17.1.3.5. “O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades”	673
17.2. A solidariedade legal.....	673
17.3. Contrato de locação e o plano da eficácia.....	675
17.3.1. A vênua conjugal como requisito de eficácia	675
17.3.2. A morte das partes.....	676
17.3.3. Dissolução do casamento ou da união estável.....	678
17.4. Retomada do imóvel pelo locador	679
17.4.1. Durante o prazo de vigência do contrato de locação.....	679
17.4.2. Após o transcurso do prazo determinado	680
17.5. Devolução do imóvel pelo locatário	682
17.6. Alienação do imóvel durante a locação.....	685
17.6.1. Regra legal: relatividade dos contratos (art. 8º, primeira parte)	685
17.6.2. Exceção: obrigação com eficácia real (art. 8º, segunda parte)	686
17.6.3. Direito de preferência	687
17.7. Deveres das partes no contrato de locação.....	688
17.7.1. Deveres do locador.....	688
17.7.2. Deveres do locatário.....	689

17.8. Da sublocação.....	690
17.9. Benfeitorias e sua indenização	691
17.10. Locação por temporada.....	693
17.11. Garantias	696
17.11.1. Caução.....	696
17.11.2. Fiança	698
17.11.3. Seguro fiança	701
17.11.4. Cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento.....	702
17.12. Referências bibliográficas.....	702
17.13. Material complementar	704
Capítulo 18 – Shopping Center.....	707
<i>MARCELO BARBARESCO</i>	
18.1. A concretização da livre-iniciativa e da liberdade de contratar: a necessária segurança jurídica	708
18.2. Shopping center	710
18.2.1. Caracterização	710
18.2.2. Formas de estruturação: sociedade, compropriedade e, concomitante ou não, um condomínio edilício	714
18.2.3. Estrutura contratual: a coligação de variados instrumentos de contrato...	719
18.2.4. Remuneração pelo uso	722
18.2.4.1. Remuneração percentual	722
18.2.4.2. Remuneração mínima.....	724
18.2.4.3. Remuneração mínima dobrada	726
18.2.4.4. Remuneração escalonada (ou progressiva)	727
18.2.4.5. Remuneração mínima “anual”	728
18.2.4.6. Contribuição máxima (ou mínima): custo total de ocupação (CTO).....	728
18.2.5. Estipulações mantenedoras da essência.....	730
18.2.5.1. Tenant mix: ajustes	731
18.2.5.2. Cessão direta ou indireta do contrato	733
18.2.5.3. Raio.....	735

18.3. Referências bibliográficas.....	737
18.4. Material complementar	739
Capítulo 19 – Estruturas diferenciadas de cessão do uso de imóveis.....	743
<i>MARCELO BARBARESCO</i>	
19.1. Mutações dos contratos e sua função	744
19.2. <i>Built to suit</i> : considerações gerais	745
19.2.1. Objeto material: conformação e recebimento	750
19.2.2. Remuneração pelo uso: construção de uma realidade	751
19.2.3. Vigência e cláusula penal: a materialização da segurança	754
19.2.4. Vantagens do <i>built to suit</i>	756
19.3. <i>Sale and lease back</i>	756
19.3.1. Caracterização das prestações contratuais.....	757
19.3.2. Estipulações conformadoras da economicidade contratual	758
19.3.3. Revisão de valor e cláusula penal.....	759
19.4. Compartilhamento de espaços: <i>coliving</i> e <i>coworking</i>	761
19.4.1. Estipulações organizacionais	763
19.4.2. Regime jurídico do <i>coliving</i>	766
19.4.3. Regime jurídico do <i>coworking</i>	767
19.5. Locação por meio de aplicativos.....	767
19.5.1. Considerações preliminares acerca do regime jurídico	768
19.5.2. Condomínios residenciais e a locação por aplicativos.....	770
19.6. Referências bibliográficas.....	774
19.7. Material complementar	776

Parte 3 **CONTENCIOSO IMOBILIÁRIO ESTRATÉGICO**

Capítulo 20 – Ação de resolução de contrato de compra e venda de imóveis.....	781
<i>MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES</i>	
20.1. Noções introdutórias	782
20.1.1. Questões terminológicas	783

20.1.2.	Fase pré-processual	784
20.1.2.1.	A necessidade da prévia notificação e o tempo para purgação da mora	785
20.1.2.2.	Prazo para propositura.....	786
20.1.2.3.	Competência	786
20.1.2.4.	Legitimidade das partes: outorga uxória e litisconsórcio	790
20.2.	Fase postulatória do procedimento	791
20.2.1.	Petição inicial	791
20.2.1.1.	Causa de pedir	791
20.2.1.2.	Pedidos principais.....	792
20.2.1.3.	Pedidos de tutela provisória	793
20.2.1.4.	Requerimento de justiça gratuita	797
20.2.1.5.	Valor da causa	798
20.2.1.6.	Documentos de juntada indispensável	800
20.2.2.	Resposta do réu	801
20.2.2.1.	Defesas processuais	802
20.2.2.2.	Defesas de mérito	804
20.3.	Fase de saneamento do procedimento	805
20.3.1.	Julgamento antecipado do mérito.....	805
20.3.2.	Julgamento antecipado parcial de mérito	806
20.3.3.	Saneamento e fixação dos pontos controvertidos	807
20.4.	Fase probatória do procedimento.....	808
20.4.1.	A questão do ônus da prova	808
20.4.2.	A ata notarial como meio de prova	810
20.5.	Fase decisória.....	811
20.5.1.	Efeitos da sentença de procedência	811
20.5.2.	Efeitos da sentença de improcedência	812
20.6.	Referências bibliográficas.....	813
20.7.	Material complementar	814

Capítulo 21 – Ações locatícias	819
<i>LUIZA SILVA RODRIGUES</i>	
21.1. Noções introdutórias	820
21.2. Aspectos processuais gerais das ações locatícias	821
21.2.1. Aplicação subsidiária do Código de Processo Civil	821
21.2.2. Tramitação durante as “férias forenses”	821
21.2.3. Competência	823
21.2.4. Valor da causa	823
21.2.5. Recursos e seus efeitos	824
21.3. Ação de despejo	826
21.3.1. Objeto e natureza da ação de despejo	827
21.3.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva	827
21.3.3. Requisitos da petição inicial	829
21.3.4. Hipóteses de concessão de medida liminar de despejo	830
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	830
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	831
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	831
21.3.4.4. Morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação residencial	832
21.3.4.5. Permanência do sublocatário no imóvel após extinta a locação celebrada com o locatário	832
21.3.4.6. Necessidade de reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público	832
21.3.4.7. Término do prazo de notificação do locatário sem apresentação de nova garantia do contrato	833

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	833
21.3.4.9.	Falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação em contrato desprovido de garantia	834
21.3.4.10.	Outras hipóteses de concessão de despejo liminar	834
21.3.5.	Prestação de caução	835
21.3.6.	Citação do réu e providências cabíveis	837
21.3.7.	Produção de provas	838
21.3.8.	Sentença e prazo para desocupação	838
21.4.	Ação de consignação de aluguel e acessórios da locação	839
21.4.1.	Objeto e natureza da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação	839
21.4.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	840
21.4.3.	Requisitos da petição inicial.....	840
21.4.4.	Citação do réu e providências cabíveis	841
21.4.5.	Distinções: consignação na Lei n. 8.245/1991 e consignação no CPC/2015	842
21.4.6.	Produção de provas	842
21.4.7.	Sentença	843
21.5.	Ação revisional de aluguéis	843
21.5.1.	Objeto e natureza da ação revisional de aluguéis	843
21.5.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	845
21.5.3.	Requisitos específicos da petição inicial.....	845
21.5.4.	Fixação de aluguel provisório.....	845
21.5.5.	Citação do réu e providências cabíveis	846
21.5.6.	Produção de provas	846
21.5.7.	Sentença	848
21.6.	Ação renovatória de locação.....	848
21.6.1.	Objeto e natureza da ação renovatória de locação	849

21.6.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	850
21.6.3.	Requisitos específicos da petição inicial.....	850
21.6.3.1.	Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do artigo 51 da Lei n. 8.245/1991.....	850
21.6.3.2.	Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	853
21.6.3.3.	Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia	853
21.6.3.4.	Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação	853
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	854
21.6.3.6.	Prova de que o fiador aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge se casado for	855
21.6.3.7.	Prova, quando for o caso, da condição de cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário	856
21.6.4.	Prazo decadencial à propositura da ação renovatória	856
21.6.5.	Fixação de aluguel provisório.....	856
21.6.6.	Citação do réu e providências cabíveis	857
21.6.7.	Produção de provas	860
21.6.8.	Sentença	861
21.7.	Referências bibliográficas.....	861
21.8.	Material complementar	863
Capítulo 22	– Ações condominiais	869
	<i>RUBENS CARMO ELIAS FILHO</i>	
22.1.	Ação de cobrança das cotas condominiais	870
22.1.1.	Legitimidade passiva do compromissário comprador.....	870
22.1.2.	Unidade pertencente a mais de um condômino	872
22.1.3.	Exigibilidade das despesas.....	873
22.1.4.	Prazo Prescricional	873
22.1.5.	Citação no condomínio	874

22.2.	Execução de cotas condominiais (título executivo extrajudicial).....	874
22.2.1.	Prestações sucessivas.....	875
22.2.2.	Cobrança de unidade autônoma sobre a qual incide alienação fiduciária ...	876
22.2.3.	Penhora de vaga de garagem	879
22.2.4.	Responsabilidade ou não do arrematante pelos débitos condominiais	879
22.2.5.	Concurso singular de credores	881
22.2.6.	Concorrência da dívida condominial com crédito garantido pelo próprio imóvel	882
22.2.7.	Concorrência da dívida condominial com crédito trabalhista	882
22.2.8.	Concorrência da dívida condominial com crédito de IPTU	885
22.3.	Ação anulatória de assembleia geral.....	886
22.3.1.	Legitimidade ativa e passiva	889
22.3.2.	Prazo decadencial para invalidade das deliberações das assembleias	889
22.4.	Ação de obrigação de não fazer por descumprimento dos deveres condominiais ...	890
22.4.1.	Ação demolitória em decorrência de alteração de fachada	891
22.5.	Ação de exclusão de condômino antissocial	891
22.5.1.	Função social da propriedade	893
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.....	894
22.6.	Ação anulatória de multa	895
22.6.1.	Direito ao contraditório no âmbito condominial.....	896
22.6.2.	Relevância do ônus probatório.....	896
22.7.	Referências bibliográficas.....	897
22.8.	Material complementar	898
Capítulo 23	– Ações possessórias	901
	<i>UMBERTO BARA BRESOLIN</i>	
23.1.	Breves noções históricas	902
23.2.	Conceitos introdutórios	903
23.2.1.	Bem jurídico tutelado.....	903
23.2.2.	Efetividade da tutela	904

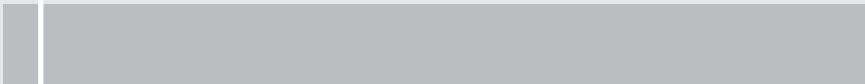
23.3.	Os atos violadores da posse	905
23.3.1.	Esbulho	905
23.3.2.	Turbação.....	905
23.3.3.	Ameaça	905
23.4.	Os instrumentos de tutela da posse.....	905
23.4.1.	Desforço imediato	906
23.4.2.	Ações possessórias.....	906
23.4.2.1.	Ação de reintegração de posse	906
23.4.2.2.	Ação de manutenção de posse.....	906
23.4.2.3.	Ação de interdito proibitório.....	907
23.4.3.	Fungibilidade.....	907
23.5.	Aspectos procedimentais das ações possessórias.....	908
23.5.1.	Competência.....	908
23.5.2.	Legitimidade ativa	908
23.5.3.	Legitimidade passiva	909
23.5.3.1.	Denúnciação da lide	910
23.5.3.2.	Preliminar de ilegitimidade.....	910
23.5.4.	Petição inicial	910
23.5.4.1.	Causas de pedir.....	911
23.5.4.2.	Pedidos.....	911
23.5.4.3.	Valor da causa	911
23.5.5.	Liminar.....	912
23.5.5.1.	Ação de força nova – procedimento especial.....	913
23.5.5.2.	Ação de força velha – procedimento comum	913
23.5.6.	Audiência de justificação prévia.....	914
23.5.7.	Resposta do réu.....	914
23.5.7.1.	Prazo	915
23.5.7.2.	Defesa.....	916
23.5.7.3.	Pedido contraposto.....	916
23.5.7.4.	Exceção de domínio.....	916

23.5.8. Provas.....	918
23.5.9. Sentença	918
23.5.10. Cumprimento coercitivo	919
23.6. O litígio coletivo pela posse	920
23.6.1. As invasões coletivas.....	920
23.6.2. Particularidades procedimentais	921
23.6.2.1. Ampla publicidade	921
23.6.2.2. Intervenção do Ministério Público e da Defensoria Pública...	922
23.6.2.3. Liminar	923
23.6.2.4. Audiência de mediação	923
23.6.2.5. Cumprimento coercitivo	925
23.7. Referências bibliográficas.....	926
23.8. Material complementar	927
Capítulo 24 – Ação de divisão e ação de demarcação de terras particulares.....	931
<i>LUIZA SILVA RODRIGUES</i>	
24.1. Noções introdutórias	932
24.2. Características comuns à ação divisória e à ação demarcatória.....	932
24.2.1. Natureza dúplice	933
24.2.2. Competência	933
24.2.3. Possibilidade de cumulação de demandas	933
24.2.4. Possibilidade de recorrer à via extrajudicial	934
24.3. Ação de demarcação de terras particulares.....	934
24.3.1. Objeto da ação de demarcação	934
24.3.2. Legitimidade ativa e legitimidade passiva.....	936
24.3.3. Requisitos específicos da petição inicial.....	937
24.3.4. Citação do réu e providências cabíveis	938
24.3.5. Produção de provas	938
24.3.6. Sentença	939
24.4. Ação de divisão.....	941


24.4.1.	Objeto da ação de divisão	942
24.4.2.	Legitimidade ativa e legitimidade passiva	942
24.4.3.	Requisitos específicos da petição inicial	943
24.4.4.	Citação do réu e providências cabíveis	944
24.4.5.	Produção de provas	944
24.4.6.	Sentença	946
24.5.	Ações dos confinantes prejudicados pela divisão e/ou demarcação	946
24.6.	Referências bibliográficas.....	947
24.7.	Material complementar	949
Capítulo 25	– Negócios jurídicos processuais em ações imobiliárias	953
	<i>HELDER MORONI CÂMARA</i>	
25.1.	Considerações Iniciais.....	954
25.2.	Elementos e condições	956
25.2.1.	Existência, validade e eficácia do negócio processual.....	956
25.2.1.1.	O plano da existência.....	957
25.2.1.2.	O Plano da validade	958
25.2.1.3.	As condições gerais de validade	959
25.2.1.4.	As condições específicas de validade	960
25.2.1.5.	O plano da eficácia	961
25.3.	Negócios Jurídicos Processuais em Espécie.....	962
25.3.1.	Cláusula <i>non petendo</i> , <i>stay period</i> e limitação do objeto litigioso	962
25.3.2.	Provas.....	963
25.3.3.	Execução	964
25.3.4.	Outras hipóteses	965
25.4.	Referências bibliográficas.....	966
25.5.	Material complementar	967
Capítulo 26	– Produção de provas em ações imobiliárias	969
	<i>JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI</i>	
26.1.	Considerações iniciais e Direito à prova	970

26.2.	Os “fatos” nas ações imobiliárias	972
26.3.	Os meios de prova e as ações imobiliárias	973
26.3.1.	Prova testemunhal e ações imobiliárias.....	974
26.3.2.	Prova documental e ações imobiliárias.....	975
26.3.3.	Prova pericial e ações imobiliárias.....	977
26.4.	Ônus da prova em ações imobiliárias	979
26.5.	Produção antecipada de prova – Hipóteses de cabimento e novos escopos	981
26.6.	Aspectos práticos da fase de instrução em algumas ações imobiliárias	982
26.6.1.	Ações de usucapião de bens imóveis particulares	983
26.6.2.	Ações possessórias	983
26.6.3.	Ações versando sobre vícios construtivos	984
26.6.4.	Ações visando resolução de compromisso de venda e compra	984
26.7.	Referências bibliográficas.....	985
26.8.	Material complementar	986
Capítulo 27	– Recuperação de créditos imobiliários.....	987
	<i>HELDER MORONI CÂMARA</i>	
27.1.	Considerações iniciais.....	988
27.2.	O crédito garantido por alienação fiduciária.....	990
27.2.1.	A desjudicialização: Lei 9.514/1997	990
27.2.2.	A execução judicial do crédito imobiliário garantido por alienação fiduciária.....	994
27.2.3.	Alienação fiduciária, recuperação judicial e falência do devedor	995
27.3.	O crédito garantido por hipoteca.....	997
27.3.1.	A desjudicialização: Decreto-lei nº 70/1966.....	997
27.3.2.	A execução judicial do crédito garantido por hipoteca	998
27.3.3.	Hipoteca, recuperação judicial e falência do devedor.....	999
27.4.	Outros créditos envolvendo bens imóveis: contrato de locação e taxas condominiais.....	1000
27.5.	Referências bibliográficas.....	1003
27.6.	Material complementar	1004





Sobre os autores



ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE

Mestre e Doutorando em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Especialista e Mestre em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, em Portugal. Professor de cursos de pós-graduação de diversas instituições. Autor de artigos e obras jurídicas. Colaborador do Blog Civil & Imobiliário (www.civilemobiliario.com.br). Fundador do IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário. Membro efetivo do Instituto dos Advogados de São Paulo.

ANDRÉ ABELHA

Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Fundador do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Presidente da Comissão Especial de Direito Notarial e Registral no Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil. Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/RJ. *Program on Negotiation and Leadership* (Harvard University). Professor de cursos de Pós-Graduação em Direito Imobiliário e Direito Civil de diversas instituições. Coordenador da coluna Migalhas Edilícias. Membro do Conselho Técnico da Federação Internacional Imobiliária/RJ. Autor e coautor de livros e artigos em Direito Imobiliário. Advogado. <http://bit.ly/LinkedinAndreAbelha>.

ARAKEN DE ASSIS

Professor Titular (aposentado) da Faculdade de Direito da PUC/RS na Graduação e na Pós-Graduação (Cursos de Mestrado em Direito e Doutorado em Direito). Doutor em Direito pela PUC/SP. Desembargador (aposentado) TJ/RS. Membro Efetivo do Instituto dos Advogados Brasileiros (Rio de Janeiro); Instituto dos Advogados do Rio Grande do Sul (Titular da Comenda “Jurista Eminente”); Instituto de Direito Privado (São Paulo); Instituto Brasileiro de Direito Processual (Brasília); Instituto Ibero-Americano de Direito Processual (Buenos Aires).

BERNARDO AMORIM CHEZZI

Mestre em Direito Público pela Fundação Getulio Vargas (FGV). Fundador e Vice-Presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade Salvador (UNIFACS). Especialista em Direito Urbano e Ambiental pela Fundação Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul. Coordenador e Professor da Especialização em Direito Imobiliário da Faculdade Baiana de Direito. Coordenador e Professor da Pós em Direito Imobiliário do Complexo de Ensino Renato Saraiva (CERS). Professor convidado de diversas instituições de ensino. Consultor Jurídico do Comitê de Conflitos Fundiários do Tribunal de Justiça da Bahia. Membro do Conselho Jurídico da Confederação Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Presidente do Conselho Jurídico do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia (SINDUSCON-BA). Integrante do Conselho da Associação de Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil (ADIT). Consultor jurídico de municípios em legislação urbanística, de cartórios e associações de registradores de imóveis.

GISELA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES

Doutora e Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Professora Adjunta do Departamento de Direito Civil da UERJ. Professora da pós-graduação *lato sensu* da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ), do Centro de Estudos e Pesquisas no Ensino de Direito (CEPED/UERJ), da EMERJ e da EPM. Advogada, parecerista e árbitra.

HELDER MORONI CÂMARA

Doutor, Mestre e Pós-graduado em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. MBA em Direito Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Foi professor convidado de Direito Empresarial nos cursos de pós-graduação da Universidade Presbiteriana Mackenzie, tendo ainda sido professor de Direito Civil e Direito Processual Civil. Palestrante em diversos simpósios acerca de relevantes temas jurídicos. Autor da obra *Os Negócios Jurídicos Processuais – Condições, Elementos e Limites*, publicada pela Editora Almedina. Autor da obra *A Nova Adjudicação na Execução Civil*, publicada pela Editora Conceito. Coordenador da obra *Comentários ao Novo Código de Processo Civil*, publicada pela Editora Almedina.

JÉVERSON LUÍS BOTTEGA

Mestre em Ciências Jurídico-Civilísticas pela Universidade de Coimbra – PT. Mestre em Direito Público pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS. Especialista em Direito Imobiliário pelo Centro Universitário Ritter dos Reis – UNIRITTER. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Universidade do Sul de Santa Catarina – UNISUL. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC Minas. Especialista em Direito Constitucional pela Universidade Anhanguera – UNIDERP. Professor de cursos de especialização no Brasil. Diretor Adjunto para o Rio Grande do Sul do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Oficial de Registro de Imóveis no Rio Grande do Sul.

JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI

Advogado. Mestre e Doutor em Direito Processual Civil pela Universidade de São Paulo – USP. Professor de Direito Processual Civil na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – USP. Membro da Comissão de Contencioso Imobiliário do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP). Membro do Conselho Jurídico do Sinduscon-SP.

LUIZA SILVA RODRIGUES

Doutoranda em Direito Processual Civil pela Universidade de São Paulo – USP. Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Professora de Direito Processual Civil do curso de graduação da Faculdade CESUSC. Professora de cursos de Pós-Graduação. Vice-Presidente da Comissão de Direito Processual

Civil da OAB/SC. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual – IBDP. Membro do Instituto Catarinense de Direito Processual – ICDP. Advogada.

MARCELO BARBARESCO

Doutorando em Direito Comercial pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Mestre em Direito Político e Econômico. Pós-graduado em Direito Empresarial, em Direito do Mercado Financeiro e de Capitais, em Direito Processual Civil, em Direito do Consumidor e em Direito Imobiliário, com capacitação para Mediador. Professor na FGV/Direito/SP – FGV Law, na FAAP – Fundação Armando Alvares Penteado, na Faculdade Baiana de Direito, assim como em outras instituições de ensino superior. Fundador do IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, exercendo uma de suas vice-presidências, estando Presidente da Comissão de Estudos de Shopping Centers. Membro da Mesa de Debates de Direito Imobiliário (MDDI) de São Paulo. Membro Efetivo da Coordenadoria da Comissão de Locação, Shopping Center e Compartilhamento de Espaços da Ordem dos Advogados do Brasil Seccional São Paulo.

MARCUS VINÍCIUS MOTTER BORGES (coordenador e autor)

Doutor em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUC-RS). Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Professor do curso de graduação e do curso de mestrado em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC. Professor de diversos cursos de especialização no Brasil. Coordenador do curso de especialização em Direito e Negócios Imobiliários da Faculdade Damásio de Jesus/IBMEC. Diretor-geral da Escola Superior da Advocacia (ESA) da OAB/SC. Superintendente adjunto da Diretoria Executiva do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP). Vice-presidente do Instituto Catarinense de Direito Processual (ICDP).

MELHIM NAMEM CHALHUB

Especialista em Direito Privado pela Universidade Federal Fluminense, cuja monografia intitulada *Negócio Fiduciário* encerra proposição de sistematização legislativa de um regime geral da fidúcia reproduzida no Projeto de Lei 4.758/2020. Autor dos anteprojetos de lei convertidos nas normas sobre propriedade fiduciária instituídas pela Lei 9.514/1997, da afetação patrimonial da incorporação imobiliária correspondentes aos arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004, entre outros. Membro do Instituto dos Advogados Brasileiros, da Academia Brasileira de Direito Civil e da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário. Autor dos livros *Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário*, *Incorporação Imobiliária; Propriedade imobiliária: função social e outros aspectos*; *Trust – perspectivas do direito contemporâneo da transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia*; *Direitos Reais, Novo Direito Imobiliário e*

Registral; Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais – Estudos e Pareceres, entre outras.

OLIVAR VITALE

Advogado, sócio-fundador do VBD Advogados, Presidente do IBRADIM. Membro do Comitê de Gestão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo (SMUL). Membro do Conselho de Gestão da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo. Conselheiro Jurídico do Secovi-SP e do Sinduscon-SP. Diretor da MDDI (Mesa de Debates de Direito Imobiliário). Membro do Conselho Deliberativo do Instituto Brasileiro de Direito da Construção – IBDiC. Professor e Coordenador da UniSecovi, da ESPM-SP, da Especialização/MBA da POLI-USP. Professor da Escola Paulista de Direito – EPD, da Faculdade Baiana de Direito e de outras entidades de ensino.

PEDRO NIEBUHR

Professor nos Programas de Graduação e Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina. Doutor em Direito pela PUC/RS. Membro-fundador do Instituto de Direito Administrativo de Santa Catarina. Ex-Presidente da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SC. Advogado sócio da Menezes Niebuhr Sociedade de Advogados.

ROBERTA MAURO MEDINA MAIA

Mestre e Doutora em Direito Civil pela UERJ. Professora dos cursos de graduação e pós-graduação da PUC-Rio. Ex-aluna do *Program on Negotiation* da Universidade de Harvard, dos cursos de mediação empresarial do Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem (CBMA) e de mediação de conflitos judicializados da Universidade de Pepperdine. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Civil (IBDCivil) e do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Advogada.

RUBENS CARMO ELIAS FILHO

Advogado com mais de 25 anos de experiência na área imobiliária, sócio responsável pelas áreas de direito imobiliário e contencioso cível imobiliário do escritório Nogueira, Elias, Laskowski e Matias Advogados. Graduado em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie, onde também obteve o título de especialista *lato sensu* em Direito Empresarial. Mestre e Doutor em Direito Civil pela PUC/SP. Professor de Graduação e Pós-Graduação em Direito Civil e Direito Notarial e Registral da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SP. Presidente da Comissão de Condomínios do IBRADIM. Presidente do Conselho Deliberativo da AABIC.

UMBERTO BARA BRESOLIN

Doutor em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (FDUSP). Mestre em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (FDUSP). Especialista em Direito dos Contratos pelo Centro de Extensão

Universitária (CEU). Professor de diversos cursos de especialização no Brasil. Autor dos livros *Revelia e seus Efeitos* (São Paulo: Atlas, 2006) e *Execução Extrajudicial Imobiliária: Aspectos Práticos* (São Paulo: Atlas, 2013) e de diversos artigos jurídicos publicados em obras coletivas. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP), do Centro de Estudos Avançados de Processo (CEAPRO), do Instituto Brasileiro de Direito da Construção (IBDiC) e do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM). Advogado em São Paulo-SP e Brasília-DF. ubresolin@bicalho.adv.br.



Epígrafe

“Cada período histórico trava luta com problemas específicos, que bem podem ser apontados como características especiais de sua época. E o jurista, atraído por tais questões, é chamado a dar-lhes solução, polarizadas suas atenções e seus estudos no meneio dos elementos técnicos, hábeis a proporcionar seu equacionamento.”

(PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Propriedade horizontal*. 1. ed. São Paulo: Forense, 1961, p. 33).