

DIREITO  
**IMOBILIÁRIO**

de **A** a **Z**

*Teoria e Prática*



JÚLIO CESAR SANCHEZ

DIREITO  
**IMOBILIÁRIO**

de **A** a **Z**

*Teoria e Prática*

2ª EDIÇÃO

REVISTA, ATUALIZADA E AMPLIADA



**EDITORA MIZUNO**

QUALIDADE E SERIEDADE EM LIVROS

## **Direito Imobiliário de A a Z - 2ª edição**

© Júlio Cesar Sanchez  
EDITORA MIZUNO 2021  
Revisão: Paulo de Moraes

<b>Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)</b> <b>(eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)</b>	
S211d	Sanchez, Júlio Cesar. Direito imobiliário de A a Z / Júlio Cesar Sanchez. – 2.ed. – Leme, SP: Mizuno, 2021. 685 p. : 16 x 23 cm  Inclui bibliografia. Inclui índice alfabético remissivo.  ISBN 978-65-5526-187-5  1. Direito imobiliário – Brasil. I. Título.  <p style="text-align: right;">CDD 346.81043</p>
<b>Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422</b>	

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei n. 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade dos autores. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concernentes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade dos autores.

Todos os direitos desta edição reservados à  
EDITORA MIZUNO

Rua Benedito Zacariotto, 172 - Parque Alto das Palmeiras, Leme - SP, 13614-460  
Correspondência: Av. 29 de Agosto, nº 90, Caixa Postal 501 - Centro, Leme - SP, 13610-210  
Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: [www.editoramizuno.com.br](http://www.editoramizuno.com.br)  
e-mail: [atendimento@editoramizuno.com.br](mailto:atendimento@editoramizuno.com.br)

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*

# SOBRE O AUTOR

## **PROFESSOR JÚLIO CESAR SANCHEZ**

Referência no Direito Imobiliário no Brasil. Renomado Advogado e Assessor Jurídico. Professor e Coordenador da Pós-Graduação da Escola Superior Universitária – (ESU). Reconhecido pela academia como um dos autores e advogados mais influentes e conhecidos do ramo. Membro titular da academia de renomados advogados do Brasil, comentarista político e jurídico, renomado advogado militante no ramo, mestrado (créditos concluídos) na UNICSUL. Doutando em Direito. Coordenador de cursos de Pós-graduação e cursos preparatórios para a Ordem dos Advogados do Brasil. Conde e Membro da Academia de William Shakespeare. Presidente da Academia de Direito Imobiliário do Brasil (gestão 2021/2023). Professor em mais de 26 renomadas Universidades e Instituições de Ensino no Brasil, Angola e Paraguai, Argentina, Portugal e Estados Unidos. Coordenador da Pós-graduação em DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL, PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO na unidade Palmas-Tocantins. Coordenador da Pós-graduação em DIREITO IMOBILIÁRIO E DIREITO AGRÁRIO em Campo Grande-Mato Grosso do Sul. Professor nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Rondônia, Pernambuco, Bahia, Goiás e outros Estados. Professor convidado pela TV JUSTIÇA - SABER DIREITO. Professor e apresentador do programa da TV CRECI - “Questão de Direito” do Conselho Federal, mais de 300 aulas. Instrutor de mais de 326 palestras em diversos departamentos e instituições, como SECOVI, CRECI, ANHANGUERA, Ordem dos Advogados do Brasil. Presidente do grupo, diretor, coordenador pedagógico do INSTITUTO JÚLIO CESAR SANCHEZ (Unidade Tocantins, Jacareí, Mato Grosso do Sul e unidades de núcleos de estudos itinerantes em diversos Estados. Escritor de artigos e obras jurídicas na revista Arisp, CRECI. Membro da Comissão Internacional de Estudos de Direito imobiliário e Habitação. Especializações pela (IPESP/FGV). Formado em Gestão de Escritório e Publicidade e Propaganda Forense. Parecerista, consultor,

colunista de artigos jurídicos, Ganhador do Prêmio – Reconhecimento jurídico da revista grandes nomes do Direito 2015/2016/2020. Eleito pela revista Grandes Nomes como um dos professores e advogados mais conhecidos de Direito Imobiliário e civil. Autor de importantes projetos e propostas de Leis. Sócio do Escritório Júlio Cesar Sanchez Advocacia e Associados. Diretor do Projeto ajudar o próximo. Inscrito no Prêmio INOVARE (parceria Conselho de Justiça e TV GLOBO). 2016/2016. Trabalhou na Fundação PROCON e ainda em grandes instituições financeiras do País, Procuradoria Municipal de São Paulo. Coordenador/diretor e editor chefe Jurídico da Instituição de Ensino e Editora CEBELL-Complexo Educacional Brasileiro literário e Legal. Diretor pedagógico do portal da prática. Coordenador Geral do CONGRESSO EM DIREITO. Professor da Arisp e Uniregstral. Aparições em mídias como TV APARECIDA – Programa Santa Receita, Rede RECORD, GLOBO, TV GAZETA, SBT, REVISTA VEJA, TV Bandeirantes e outras. Presidente do IDEM (INSTITUTO DE DEFESA DA MULHER). Matéria REVISTA VEJA (Árvore das lágrimas). Mencionado no Prêmio mais admirados do Direito Imobiliário em 2018. Reitor-chefe da Escola Superior Universitária - ESU. Membro da Comissão Sul-americana de Direito Imobiliário.

# INTRODUÇÃO

A presente obra tem como objetivo atingir todas as classes dos profissionais do mercado imobiliário e do Direito Imobiliário, como os oficiais e delegados de Cartórios, Tabeliões, escreventes, substitutos cartorários, advogados, promotores, juízes de Direito ou árbitros, corretores de imóveis, investidores, síndicos e conselheiros, estudantes, uma vez que o setor carece de bons materiais de estudos teóricos e práticos.

A doutrina tem o propósito de auxiliar os profissionais na teoria, jurisprudência, e na prática de verdade. Este livro trata do assunto de forma didática e leve, para que o profissional consiga realmente atingir alto nível de conhecimento para obter sucesso no Direito e nos negócios imobiliários.

A obra inicia com a importante teoria do Direito Imobiliário em conexão com outros ramos, como capacidade para os negócios imobiliários, fatos históricos importantes, visão global do mercado imobiliário, direito da propriedade, posse e sua classificação, posteriormente, caro leitor navegaremos juntos com foco na prática e nas transações e negócios imobiliários, usufruindo de modelos de contratos, modelos de peças e muitas dicas práticas.

O ramo imobiliário é inevitável para qualquer cidadão brasileiro ou estrangeiro. Não tem como fugir dele, presente no sentido do caminho da vida pessoal e profissional de todos, pois somos dependentes da alimentação e da moradia, ou seja, em algum lugar temos que morar, seja locado, objeto de empréstimo (comodato), cessão de posse ou pelo sonhado direito de propriedade, mas de alguma forma, sim, temos que exercer a posse sobre um imóvel para dormir, ou, pelo menos, em tese, deveríamos.

Como costume dizer nas minhas aulas, a propriedade pode ser adquirida de forma originária ou derivada, também por meio de instrumento público ou particular, mas existem técnicas de fato para proteção jurídica em cada negócio.

Assim, muitos segredos devem ser revelados sobre o Direito Imobiliário para uma atuação segura na advocacia.

O Direito Imobiliário é um segmento do Direito Civil, porém possui princípios e conceitos próprios, um ramo multidisciplinar que tem conexão diária com o Direito Registral, Notarial, Tributário, Constitucional, Civil, e Penal.

Entender os aspectos fundamentais dos negócios imobiliários como a locação regulamentada pela Lei nº 8.245/1991, e também dominar o condominial e a incorporação são fundamentais para uma base segura de conhecimento intelectual.

A charada das transações imobiliárias bem sucedidas, informações jurisprudenciais importantes, dicas práticas, entendimento sobre certidões devem ser emitidas?

Nessa obra teremos as respostas, ou seja, vou responder suas dúvidas, como escolher o contrato adequado? Quais as espécies de contratos imobiliários? Principais peças imobiliárias? Quais são os direitos fundamentais vinculados à posse?

Certamente, neste livro, você encontrará a solução. Temas atuais, e atualizados para o advogado imobiliário de raiz, corretores de imóveis, graduando, e outros profissionais do mercado imobiliário.

O grande objetivo dessa doutrina é levar ao leitor um conhecimento eficaz, acessível e didático para a alta performance profissional.

Boa sorte! Que essa obra faça a diferença na sua vida! Sucesso! Saúde! Paz e amor! Que você realize todos os seus sonhos profissionais e pessoais! Pratique o bem! Ajude o Próximo! Confie em você!

Um fraterno abraço do Professor Júlio Cesar Sanchez.

# SUMÁRIO

## CAPÍTULO 1

1. Origem do Mercado Imobiliário .....	21
1.1. Conceito de Direito Imobiliário .....	23
1.2. Evolução Histórica da Documentação Imobiliária no Brasil .....	24
1.3. Conceito de Capacidade para os Negócios e Transações Imobiliárias .....	27
1.4. Quando Ocorre a Aquisição da Personalidade Jurídica para os Negócios Imobiliários? .....	28
1.5. O Nascituro e Negócios Imobiliários e Efeitos no Direito Imobiliário. ....	29
1.6. Extinção da Pessoa Natural e o Direito Imobiliário .....	63
1.7. Desconsideração da Personalidade Jurídica e o Direito Imobiliário .....	95

## CAPÍTULO 2

2. Diferença do Direito Real e Direito Pessoal (Posse X Domínio) .....	103
2.1. Posse alternada .....	106
2.2. Posse Direta e Indireta .....	107
2.3. Posse Exclusiva .....	108
2.4. Composse .....	108
2.5. Posse Justa e Injusta .....	108
2.6. Posse Violenta, Clandestina e Precária .....	108
2.7. Cessação da violência e da clandestinidade .....	109
2.8. A Conversão da Posse Injusta em Justa .....	109
2.9. O Caráter Relativo da Posse Injusta .....	109
2.10. A Transmissão da Posse Viciada .....	110
2.11. Posse de Boa-Fé e de Má-Fé .....	110
2.12. Posse com Justo Título .....	110
2.13. Posse Nova e Posse Velha .....	110
2.14. Posse Natural e Posse Civil ou Jurídica .....	111
2.15. Posse <i>Ad Interdicta</i> e <i>Ad Usucapionem</i> .....	111

### **CAPÍTULO 3**

3. Direito de Propriedade (Matrícula ou Transcrição).....	113
3.1. Estudo Prático de “Due Diligence” (Diligência Prévia).....	115
3.2. Estudo das Certidões Imobiliárias.....	126
3.3. Perda da Propriedade Imóvel.....	131
3.4. Direitos de Vizinhança.....	133
3.5. Direito de Construir .....	134
3.6. Compliance Imobiliário .....	135

### **CAPÍTULO 4**

4. Direito Condominial e Responsabilidades dos Síndicos .....	139
---	-----

### **CAPÍTULO 5**

5. Direito de Posse .....	147
5.1. Conceito .....	147
5.2. Efeitos .....	147
5.3. Classificação .....	148
5.4. Relação da posse com os requisitos de usucapião conforme jurisprudência... ..	148
5.5. Proteção Possessória .....	155
5.6. Fungibilidade das Ações Possessórias e sua aplicabilidade na prática.....	156
5.7. Cumulação de Pedidos na Inicial .....	157
5.8. Competência para ações judiciais.....	157
5.9. Natureza Dúplice das Ações Possessórias.....	157
5.10. Exceção de Domínio .....	158
5.11. Procedimento das Ações Possessórias .....	159
5.12. Procedimento das Ações de Manutenção e Reintegração na Posse .....	162

### **CAPÍTULO 6**

6. Prática em Usucapião .....	165
6.1. Conceito .....	165
6.2. Espécies de Usucapião.....	165
6.2.1. Usucapião constitucional urbana .....	165
6.2.2. Usucapião constitucional rural .....	166

6.2.3. Usucapião ordinária .....	166
6.2.4. Usucapião coletiva .....	167
6.2.5. Usucapião de Abandono de lar ou domiciliar .....	167
6.2.6. Usucapião de Vício documental.....	168
6.2.7. Usucapião Paroquial .....	169
6.2.8. Usucapião de Servidão .....	169
6.3. Quadro-Resumo.....	169
6.4. Modelo de Ação de Usucapião Constitucional Urbana .....	171
6.5. Modelo de Ação de Usucapião Constitucional Rural .....	174
6.6. Modelo de Ação de Usucapião Ordinária .....	176
6.7. Modelo de Ação de Usucapião Extraordinária .....	178
6.8. Modelo de Ação de Usucapião Ordinária .....	180
6.9. Modelo de defesa de Ação de Usucapião Ordinária .....	195

## **CAPÍTULO 7**

7. Corretagem Imobiliária - Transações Imobiliárias .....	199
7.1. Noções .....	199
7.2. Características do Contrato de Corretagem.....	200
7.3. Extinção.....	200
7.4. Modelo de Contrato de Prestação de Serviços de Intermediação Imobiliária ou autorização de trabalho .....	202
7.5. Modelo de Ação de Cobrança de Comissão de Corretagem .....	205

## **CAPÍTULO 8**

8. Instrumento ou Contrato de Compromisso de Compra e Venda.....	209
8.1. Noções Gerais.....	209
8.2. Direito de Arrependimento e Registro do Compromisso .....	210
8.3. Efeitos após o Registro .....	211
8.4. Extinção do Compromisso de Compra e Venda .....	213
8.5. Cláusulas específicas de Direito Imobiliário.....	214
8.5.1. Cláusula de impenhorabilidade.....	214
8.5.2. Cláusula de inalienabilidade .....	214
8.5.3. Cláusula de retrovenda .....	215
8.5.4. Cláusula de preferência ou preempção .....	216
8.6. Modelo de contrato de compromisso de compra e venda .....	218

8.7. Modelo de contrato preliminar unilateral de opção de compra .....	222
8.8. Modelo de notificação judicial para constituir em mora compromissário comprador de imóvel em razão de atraso no pagamento das prestações .....	225
8.9. Modelo de notificação extrajudicial para outorga de escritura pública .....	227
8.10. Modelo de ação ordinária de rescisão de compromisso de compra e venda .	229
8.11. Modelo de ação de adjudicação compulsória .....	231

## **CAPÍTULO 9**

9. Prática de contrato de Comodato .....	233
9.1. Conceito .....	233
9.2. Principais características.....	233
9.3. Deveres e obrigações .....	234
9.4. Extinção.....	235
9.5. Modelo de contrato de comodato.....	236
9.6. Modelo de instrumento particular de distrato de comodato .....	238

## **CAPÍTULO 10**

10. Prática em Contrato de Permuta .....	241
10.1. Conceito .....	241
10.2. Modelo de Instrumento Particular de permuta de bens imóveis .....	243

## **CAPÍTULO 11**

11. Cessão e Promessa .....	247
11.1. Noções .....	247
11.2. Requisitos.....	247
11.3. Efeitos.....	247
11.4. Modelo de instrumento particular de cessão de direitos .....	248

## **CAPÍTULO 12**

12. Direito Registral Imobiliário.....	251
12.1. Noções .....	251
12.2. Princípios do registro imobiliário .....	252
12.3. Livros do cartório de registro de imóveis.....	252

12.4. Atos do registro de imóveis .....	253
12.4.1. Matrícula .....	253
12.4.2. Averbação .....	255
12.4.3. Registro.....	256
12.5. Retificação do registro.....	256
12.6. Dúvida registral .....	258
12.7. Dúvida inversa.....	260
12.8. Modelo de requerimento pedindo ao oficial que suscite dúvida.....	261
12.9. Modelo de impugnação à dúvida .....	262
12.10. Modelo de ação de retificação .....	263

## **CAPÍTULO 13**

13. Prática em Loteamento .....	265
13.1. Noções .....	265
13.2. Loteamento clandestino .....	266
13.3. Loteamento fechado.....	268

## **CAPÍTULO 14**

14. Documentação Imobiliária para Aquisição .....	271
14.1. Noções .....	271
14.2. Cautelas preliminares à aquisição .....	271
14.3. Documentos Relativos ao Imóvel.....	272
14.4. Documentos pessoais do comprador e do vendedor.....	276
14.5. Documentos relativos ao imóvel rural .....	277
14.6. Cautelas para aquisição de imóvel na planta.....	277

## **CAPÍTULO 15**

15. <i>Time Sharing</i> Ou Multipropriedade Imobiliária .....	281
15.1. Noções .....	281

## **CAPÍTULO 16**

16. Loteamento.....	285
16.1. Como constituir um loteamento.....	285

16.1.1. Terrenos .....	285
16.1.2. Aprovações e contratos .....	286
16.1.3. Comercialização e Implantação .....	288
16.2. O Instituto do parcelamento do solo urbano .....	289
16.3. Diferença Entre Loteamento e Desmembramento .....	290
16.4. Subdivisão de Gleba em Lotes .....	290
16.4.1. Gleba.....	290
16.4.2. Lote .....	292
16.5. Desdobro.....	294
16.6. Loteamento fechado.....	295
16.6.1. Loteamento fechado e vias e espaços públicos .....	297
16.6.2. A Sociedade Sem Fins Lucrativos Como Órgão Administrativo do Loteamento Fechado .....	299
16.6.3. O Registro do Loteamento Fechado .....	301
16.7. Fórmulas Mirabolantes no Ato de Parcelar o Solo Urbano .....	307
16.8. Condomínio de Casas – Vilas (Horizontal ou Deitado) .....	308
16.8.1. Regularização e Registro do Condomínio Novo .....	314
16.9. Clubes de recreio .....	317
16.10. Associações .....	317
16.11. Incentivo à invasão.....	319
16.12. Fechamento de loteamento comum já constituído.....	319

## **CAPÍTULO 17**

17. Prática em Leilões .....	321
17.1. Regras dos Leilões Judiciais.....	326
17.2. Resumo e Responsabilidades.....	331

## **CAPÍTULO 18**

18. Desapropriação .....	333
18.1. Fundamentos da Desapropriação .....	334
18.2. Modalidades de desapropriação .....	334
18.2.1. Desapropriação por Necessidade ou Utilidade Pública (Ordinária).....	335
18.2.2. Desapropriação-sanção .....	336
18.2.3. Desapropriação Indireta e Expropriação (ou Confisco) .....	339
18.3. Relatos Históricos .....	339

18.4. Procedimento de Desapropriação.....	341
18.4.1. Primeiro Momento: O Decreto que Declara a Desapropriação.....	341
18.4.2. Segundo Momento: os Atos Concretos (Por Exemplo, Pagamento da Indenização).....	344
18.5. ONGs .....	344
18.6. Desapropriação em Outros Países .....	345

## CAPÍTULO 19

19. Ação de Adjudicação Compulsória na Prática .....	347
19.1. Cabimento .....	347
19.2. Base Legal .....	348
19.3. Procedimento .....	348
19.4. Foro Competente .....	349
19.5. Questões a Serem Respondidas .....	349
19.6. Documentos .....	349
19.7. Provas .....	350
19.8. Contestação .....	350
19.9. Valor da Causa.....	350
19.10. Despesas .....	351
19.11. Modelos .....	352
19.11.1. Primeiro Modelo .....	352
19.11.2. Segundo Modelo .....	355
19.12. Ação de Consignação de Aluguel .....	357
19.12.1. Cabimento.....	357
19.12.2. Base Legal .....	357
19.12.3. <i>Procedimento</i> .....	357
19.12.4. Foro Competente .....	359
19.12.5. Questões a Serem Respondidas Pelo Autor.....	359
19.12.6. <i>Documentos</i> .....	359
19.12.7. Provas.....	360
19.12.8. Contestação.....	360
19.12.9. Valor da Causa.....	360
19.12.10. <i>Despesas</i> .....	360
19.12.11. <i>Dicas</i> .....	361
19.13. Modelos.....	362

19.13.1. Primeiro Modelo .....	362
19.13.2. Segundo Modelo (contestação) .....	364
19.14. Ação de Despejo por Denúncia Vazia .....	366
19.14.1. Cabimento .....	366
19.14.2. Base Legal .....	366
19.14.3. Procedimento .....	366
19.14.4. Foro Competente .....	367
19.14.5. Questões a Serem Respondidas pelo Locador .....	367
19.14.6. Documentos .....	368
19.14.7. Provas .....	368
19.14.8. Contestação .....	368
19.14.9. Valor da Causa .....	368
19.14.10. Despesas .....	369
19.14.11. Dicas .....	369
19.15. Modelos .....	370
19.15.1. Primeiro Modelo .....	370
19.16. Ação de Manutenção de Posse .....	372
19.16.1. Cabimento .....	372
19.16.2. Base Legal .....	372
19.16.3. Procedimento .....	372
19.16.4. Foro Competente .....	373
19.16.5. Questões a Serem Respondidas pelo Autor .....	373
19.16.6. Documentos .....	373
19.16.7. Provas .....	374
19.16.8. Contestação .....	374
19.16.9. Valor da Causa .....	374
19.16.10. Despesas .....	374
19.16.11. Dicas .....	375
19.16.12. Modelo .....	376
19.17. Ação de Dano Infecto .....	378
19.17.1. Cabimento .....	378
19.17.2. Base .....	378
19.17.3. Procedimento .....	378
19.17.4. Foro Competente .....	379
19.17.5. Questões a Serem Respondidas pelo Autor .....	379
19.17.6. Documentos .....	380

19.17.7. Provas .....	380
19.17.8. Valor da causa .....	380
19.17.9. Despesas .....	381
19.17.10. Dicas .....	381
19.17.11. Modelo.....	382
19.17.11.1. Primeiro Modelo .....	382
19.17.11.2. Segundo Modelo (Ação Contra Proprietários de Cachorro que está Incomodando o Vizinho – Jec).....	384
19.18. Ação de Rescisão Contratual.....	388
19.18.1. Cabimento.....	388
19.18.2. Base.....	388
19.18.3. Procedimento .....	388
19.18.4. Foro Competente .....	390
19.18.5. Questões a Serem Respondidas pelo Autor .....	390
19.18.6. Documentos.....	390
19.18.7. Provas .....	391
19.18.8. Valor da Causa.....	391
19.18.9. Despesas .....	391
19.19. Modelo.....	392
19.19.1. Primeiro Modelo .....	392
19.19.2. Segundo Modelo (contestação).....	395

## **MANUAL DAS PRINCIPAIS LEGISLAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

Lei do Inquilinato - Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 .....	403
Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias - Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.....	420
Estatuto da terra - Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.....	454
Lei REURB - Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.....	595
Lei de Regularização Fundiária - Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 .....	544
Lei da Multipropriedade - Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.....	545
Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 .....	551
Código Civil – Parte Fundamental do Direito Imobiliário .....	566

## **KIT DE DIREITO IMOBILIÁRIO (PRÁTICO)**

1. O que é AUTORIZAÇÃO DE VENDA?.....	593
---------------------------------------	-----

2. O que é TERMO DE VISITAÇÃO? .....	594
3. Por que fazer RECIBO DE SINAL DE NEGÓCIO? .....	594
4. O que é CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA? .....	594
5. O que é CESSÃO DE DIREITOS? .....	595
6. O que é CERTIDÃO? .....	597
7. Modelo de Autorização de Venda de Imóveis .....	602
8. Termo de Visitação .....	605
9. Imóvel(is) Visitado(s) com o(a) Cliente .....	606
10. Modelo de Recibo de Sinal de Negócio .....	607
11. Modelo de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, na Forma Abaixo .....	609
12. Modelo de Instrumento Particular de Cessão de Direitos. ....	613
13. Modelo de Contrato de Prestação de Serviços de Corretagem Imobiliária .....	617
14. Modelo de Auto de Vistoria .....	621
15. Modelo de Termo de Exclusividade de Corretagem .....	622
16. Informações Sobre Imóveis .....	624
17. Modelo de Autorização de Parceria .....	625
18. Carta-Aviso ao Fiador Relativa a Atraso no Pagamento do Aluguel .....	626
19. Modelo de Proposta de Compra de Imóvel .....	627
20. Comunicado de Reajuste do Valor do Aluguel .....	628
21. Contrato de Administração de Imóveis .....	629
22. Contrato de Cessão de Direitos e Obrigações – Pessoa Jurídica .....	635
23. Modelo de Contrato de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda que Entre Si Fazem, como Promitente(s) Vendedor(es) e Promissário(s) Comprador(es) Designados e Qualificados na Forma Abaixo .....	637
24. Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda que Entre Si Fazem, Como Promitente(s) Vendedor(es) e Promissário(s) Comprador(es) Designados e Qualificados na Forma Abaixo .....	646
25. Contrato de Locação Comercial .....	649
26. Contrato De Locação Residencial Com Fiadora .....	657
27. Recibo De Chaves E Rescisão Provisória .....	666
28. Perguntas e Respostas técnicas de Direito Imobiliário - Oficina de Prática em Direito Imobiliário .....	667

<b>REFERÊNCIAS</b> .....	675
--------------------------	-----

<b>ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO</b> .....	677
--	-----



DESENVOLVIMENTO



## 1 Origem do Mercado Imobiliário

Como explico em sala de aula, o mercado imobiliário tem como objeto tudo o que é vinculado a transações e negócios imobiliários, como compra, venda, locação, *holding*, loteamento, construção, incorporação, fundos imobiliários.

Caro leitor, a origem do mercado imobiliário começou com a aquisição da propriedade imóvel e o aproveitamento econômico do solo. As propriedades sempre foram cobiçadas pelo homem. Logo nos primórdios da civilização a terra era sinônimo de poder e soberania, o que ocorre até hoje. Atualmente, a aquisição de bem imóvel é considerada por muitos o investimento mais seguro e rentável, sem falar que o imóvel próprio é o principal sonho do brasileiro. A raiz histórica da propriedade encontra-se no direito romano, e esse será nosso ponto de partida.

Foi antes do surgimento do comércio de trocas que surgiram duas espécies de propriedade: a comum, pertencente ao grupo, e a segunda, dos particulares, destinadas às famílias. Essas duas formas de propriedade existiam no direito romano. A propriedade era da cidade ou gens, e cada indivíduo possuía restrita porção de terra, sendo alienáveis apenas os bens móveis. Tal espécie de propriedade desapareceu e sobreveio a da família, que futuramente foi aniquilada pelo fortalecimento do poder das famílias. A propriedade coletiva deu lugar à propriedade privada até atingir o que denominamos hodiernamente modo capitalista de exploração da propriedade, ou seja, seu dono pode explorá-la de modo absoluto.

Já a Idade Média rejeitou a propriedade exclusiva do direito romano e foi marcada pelo sistema feudal. A economia feudal possuía base agrária, vale dizer, a agricultura era a atividade responsável por gerar a riqueza social. Como na maioria das sociedades antigas, ter terra significava possuir riqueza. Os proprietários rurais eram denominados senhores feudais, e os trabalhadores eram chamados de servos.

O território do feudo era dividido em três partes: a) o domínio: parte da terra reservada exclusivamente ao senhor feudal e trabalhada pelo servo; b) a terra comum: matas e pastos que podiam ser utilizados pelo senhor feudal e pelos servos; c) o manso servil: parte destinada aos servos.

Vale ressaltar que essa porção de terra era dividida em lotes ou glebas, e cada servo tinha direito a um lote. Verificamos, assim, que a divisão da terra em unidades já era feita pelo menos desde a Idade Média, como forma de melhor aproveitamento econômico do solo.

No início das civilizações as formas originárias da propriedade tinham feição comunitária. Exemplo disso é a situação dos indígenas ao tempo do descobrimento do Brasil. Naquele período havia domínio comum das coisas úteis entre os que habitavam a mesma oca, sendo a propriedade individual restrita a certos bens móveis, como rede, armas e utensílios de uso próprio. O solo era pertencente a toda a tribo, e ainda assim de forma temporária, uma vez que os índios não se fixavam na terra, mudando de cinco em cinco anos.

Dando um salto histórico e nos aproximando dos dias de hoje, chegamos a São Paulo da década de 50, que contava com aproximadamente um milhão de habitantes. No período que se inicia após a Segunda Grande Guerra, especialmente nos anos do governo Juscelino Kubitschek, ocorreu o grande êxodo rural em nosso país, impulsionado pela força de trabalho excedente devido à mecanização na área rural.

Diante desse cenário, sobreveio o que os geógrafos denominam “urbanização”: processo social que consiste na liberação de indivíduos das atividades de plantio e coleta de alimentos, criando uma corrente migratória do campo em direção às cidades. Podemos afirmar também que urbanização é o aumento da população urbana sobre a rural, que se dirige às cidades em busca de empregos e serviços públicos.

Assim, o processo de urbanização das cidades foi absolutamente caótico, resultando em inúmeros problemas, com os quais convivemos diariamente: enchentes provocadas pela impermeabilidade do solo e ocupação de áreas de várzea, deficiência do sistema de transporte, congestionamento, precariedade do saneamento básico e falta de segurança. Especialmente na cidade de São Paulo, o crescimento

desordenado gerou excessiva verticalização da região central, sobrecarregando vias de acesso e ocasionando a ocupação das regiões periféricas, em geral por meio de construções irregulares. Além disso, na década de 70 tivemos a proliferação das Comunidades (conhecidas como favelas) que, desde então, crescem em progressão geométrica.

Apesar do crescimento desordenado, empreendedores notaram que era a hora de investir no mercado imobiliário e, nesse cenário, surgiram alguns personagens dedicados à questão imobiliária e responsáveis pelo forte aquecimento do setor, como investidores, construtoras, incorporadoras, imobiliárias e corretores. Como isso, o estudo imobiliário tem-se mostrado imprescindível para profissionais da área. O Direito Imobiliário tem autonomia e princípios próprios, apesar de ser um ramo multidisciplinar, ou seja, usufrui de vários ramos do Direito Constitucional; Direito Civil; Direito do Consumidor; Direito Registral; Direito Ambiental e Direito Tributário, pois todos esses ramos são alicerces desse importante e fundamental ramo.

## 1.1 Conceito de Direito Imobiliário

O Direito Imobiliário é um segmento do Direito Civil que possui conceitos, princípios e medidas judiciais, extrajudiciais e administrativas próprias.

É ramo do direito privado que trata e regulamenta vários aspectos da vida privada vinculada aos negócios imobiliários, como compra e venda, aluguel, condomínio, usucapião, financiamento imobiliário e outros.

Como doutrinador, defino: “Direito Imobiliário é um segmento do Direito Civil, como Direito de Família, Direito das Sucessões, Direito Médico, porém, um segmento que possui princípios e conceitos próprios e exclusivos, sendo um ramo totalmente multidisciplinar aplicado a diversos outros ramos do Direito.”

Meu segundo conceito didático de Direito Imobiliário é “ramo multidisciplinar do Direito que trata do vínculo do homem com o imóvel, por objeto de transação e negócio imobiliário de qualquer espécie, onerosa ou gratuita, residencial ou comercial, rural ou urbana.”

Desse modo, o Direito Imobiliário como o conjunto de normas que regulamentam a propriedade imóvel em todas as suas perspectivas. Como consequência, frequentemente outros ramos do Direito se entrelaçam com o Direito Imobiliário. Exemplo: o Direito da Família, quando trata de partilha de imóveis; o Direito das Sucessões, quando cuida dos bens imóveis a serem partilhados para posterior elaboração do formal de partilha; o Direito Tributário, quando calcula o tributo incidente em cada transmissão etc.

## **1.2 Evolução Histórica da Documentação Imobiliária no Brasil**

A evolução histórica da documentação imobiliária na sociedade teve início nas atividades notariais e registrais que evoluíram para oferecer maior segurança jurídica, no Brasil o sistema registral e notarial ganhou importância social com o advento do Código Civil de 1917, pois a partir dessa tipificação a transcrição do título hábil do imóvel passou a constituir exigência para aquisição da propriedade no Brasil.

Desde o início da civilização as atividades cartoriais estiveram presentes na sociedade. No início em menor intensidade, e, posteriormente, com a evolução da sociedade, com maior intensidade.

O sistema registral somente criou autonomia com a lei 6.015/1973, o qual impactou no sistema atual de descentralização com mais ou menos 3.500 Registros de Imóveis distribuídos pelo Brasil.

A origem dos notários, ou seja, tabeliões de notas, está ligada à evolução dos documentos na História. Desde o antigo Império Egípcio (2860-2862 a. C.), foram encontrados vestígios de signos e textos que permitiram a reconstrução histórica da civilização.

Foi na civilização egípcia, que surgiu um profissional denominado escriba, considerado como um dos antecessores dos notários e tabeliões.

O notário que conhecemos atualmente é o resultado da evolução socio-jurídica europeia na época em que ocorreu a transição do feudalismo para o capitalismo. Até então, não existia uma função notarial verdadeira, porque os “pseudonotários” não possuíam aptidões para desempenhar a função de assessoramento técnico, nem a prerrogativa autenticadora.

Conforme ensina o ilustre Direito Romano, os notários e os *Tabellios* desconheciam a perícia produtora. Sua competência se restringia apenas à gramática e à caligrafia.

Atualmente, como ensina o Professor Kalil Safaf, a evolução da função social de assessoramento para conseguir a segurança jurídica, inclusive como auditor e seguro das atividades, foi encontrada no incipiente notariado civil da Igreja, possuidor das aptidões necessárias para o desempenho da função, vez que podiam dar, ao mesmo tempo, uma assessoria imparcial e reuniam as qualidades morais e a independência perante os senhores feudais. Essas qualidades conferiam-lhes a “fé pública” necessária para a realização das transações. Sendo, então, os antecedentes dos notários modernos.

Como fato histórico relevante na arte notarial, temos os registros das datas do nascimento de Jesus Cristo, segundo o calendário gregoriano, como também a data de sua circuncisão, de sua ressurreição. E, também, na atualidade temos a tradição de se iniciar uma escritura pública fazendo-se referência ao ano do nascimento de Jesus Cristo, com essas referências atravessando anos, décadas, séculos e milênios, acompanhando a história.

Assim o sistema registral surge em segundo momento como um sistema mais moderno ante o sistema notarial.

Atenção! No Brasil, o sistema registral, ou registro imobiliário, como temos o costume de mencionar, tem sua origem após o ano de 1500, com o descobrimento, e em momento posterior com a instituição das sesmarias.

Com a implantação do sistema sesmarial, foram concedidas terras aos donatários. Autorizando esses a subdivisão de suas terras em áreas menores, surge o primeiro desmembramento de áreas maiores para as que temos atualmente.

Ocorriam transferências das sesmarias, e na maioria das vezes de maneira informal, ocorrendo informais situações possessórias, pois não existiam registros fidedignos a respeito de propriedade ou de posse.

Foi nesse momento que ocorreu a necessidade da discriminação das terras no Brasil. Fato interessante que tal atribuição, na época, foi entregue à Igreja Católica, a qual tinha o objetivo de fazer a confecção de um inventário em forma de registro de terras de suas freguesias; em

virtude desse fato que encontramos a certidão paroquial, quando fazemos uma pesquisa aprofundada da origem registral do imóvel.

Considerando que em cada freguesia existia uma Igreja, e os moradores dessas freguesias deveriam comparecer para declarar sua propriedade ou sua posse, desse modo surgiu a figura do Registro Paroquial ou do Vigário.

Vale mencionar também que no passado os registros de batismos, casamentos e óbitos eram realizados pela igreja Católica.

Na época os registros paroquiais de batismos, casamentos e óbitos ganharam força a partir do Concílio de Trento, na Itália, realizado de 1646 a 1663, e passaram a ocupar lugar de destaque no desenvolvimento historiográfico, principalmente na demografia.

No sistema registral brasileiro, a tipificação ocorreu com o advento da República (1889) e com a separação entre Estado e Igreja formalizou-se os cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais. Até então, os nascimentos, casamentos e óbitos eram registrados pelas paróquias. Fato que também merece atenção, é que no passado o casamento civil foi iniciado no Brasil só no final do século XIX, com a Proclamação da República. Antes disso, só havia casamento religioso. Até o ano de 1.889 com a Proclamação da República, no Brasil, era função do Estado constituir as paróquias, nomear padres e remunerar parte do clero. Mas a partir de 1836, cada clérigo tinha, por lei, a obrigação de enviar semestralmente ao governo provincial mapas dos nascimentos (batismos), casamentos e óbitos de sua paróquia.

Diferentemente do que acontece hoje, o batistério de antigamente, emitido pela igreja Católica, registrava o nascimento, é semelhante a nossa atual certidão de nascimento emitida pelo cartório, RCPN - Registro Civil das Pessoas Naturais.

Diante dos fatos de sua origem, podemos refletir como o sistema evoluiu, claro que o sistema registral não gera segurança absoluta, jamais, somente uma segurança relativa, pois mesmo com um imóvel registrado em seu nome, você pode sofrer, a qualquer momento, uma desapropriação, um tombamento compulsório, uma requisição administrativa, entre outros vários exemplos que poderíamos indicar.

Outro fato que deve ser observado são os vícios registraes que existem em muitos imóveis no Brasil, como situações de sobrematrículas (uma matrícula para dois imóveis), falta de registro.

Existe um ditado antigo, “só é dono quem tem o registro”, mas não podemos achar que estamos totalmente seguros ou desprezar a posse de imóvel.

### 1.3 Conceito de Capacidade para os Negócios e Transações Imobiliárias

A primeira pergunta que vou responder nessa doutrina é uma dúvida muito comum dos vários operadores do Direito, em qual idade, a legislação brasileira permite que um incapaz (menor de idade) possa comprar ou alugar imóveis? Fazer negócios imobiliários?

Certa vez, atendi um cantor no meu escritório, que tinha o desejo de comprar uma luxuosa casa, mas detalhe, ele tinha na época apenas 17 anos de idade, não queria ser emancipado, não conversava com a mãe e seu pai tinha falecido, antes do sucesso na mídia. Qual seria a solução para esse caso?

Vale a pena mencionar que o Jovem cantor alegava que já tinha passado por 3 consultas de grandes escritórios de advocacia na época, que informaram que ele não poderia comprar ou alugar um imóvel, pois antes teria que obrigatoriamente completar a maioridade. Assustador, não é?

A solução ao caso prático foi simples, apenas usar o mecanismo de suprimir a incapacidade, o seu genitor e genitora assinaram com o filho a Escritura Pública de compra e venda, usando o assistência no ato.

O ensino no Brasil deixa sequelas graves e absurdas em virtude do ensino fraco, e a política metodológica que finge que ensina e aluno finge que aprende. Diante de fato, vou aproveitar o primeiro capítulo desse livro, para responder a primeira pergunta dos negócios imobiliários, ou seja, o estudo primordial da capacidade.

O conceito de **personalidade** está umbilicalmente ligado ao de pessoa. Todo aquele que nasce com vida torna-se uma pessoa, ou seja, adquire personalidade.

A personalidade jurídica é a aptidão genérica para se adquirir direitos e deveres. Como costume dizer em sala de aula, é o primeiro presente que ganhamos na vida. Isso mesmo, nosso primeiro presente não é dos pais ou padrinhos, mas do Direito Civil.

Vale a pena lembrar que a personalidade jurídica é um dos temas mais importantes para a Teoria Geral do Direito Civil, pois sua regular caracterização é uma premissa de todo e qualquer debate no campo do Direito Privado.

Personalidade jurídica é a ideia de que uma pessoa, física (pessoa natural) ou jurídica (empresa, ente público, associação sem fins lucrativos), tenha capacidade de direitos e obrigações.

Quando adquirida a personalidade, o ente passa a praticar, na qualidade de sujeito de direito, atos e negócios jurídicos dos mais diferentes matizes.

Assim, conforme previsto no Código Civil de 2002, substituindo o vocábulo “homem” por “pessoa”, em evidente atualização para uma linguagem politicamente correta e compatível com a nova ordem constitucional, dispõe, em seu art. 1º, que: “Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil”.

Essa disposição, como já se infere, permite a ilação de que a personalidade é atributo de toda e qualquer pessoa, seja natural ou jurídica, uma vez que a própria norma civil não faz tal distinção.

#### **1.4 Quando Ocorre a Aquisição da Personalidade Jurídica para os Negócios Imobiliários?**

Atenção, a pessoa natural, para o Direito, é o ser humano enquanto sujeito/destinatário de direitos e obrigações. Assim, seu surgimento, segundo a dicção legal, ocorre a partir do nascimento com vida (art. 2º do CC/2002).

No instante em que principia o funcionamento do aparelho cardiorrespiratório, clinicamente aferível pelo exame de docimasia hidrostática de Galeno, o recém-nascido adquire personalidade jurídica, tornando-se sujeito de direito, mesmo que venha a falecer minutos depois.

Importante dizer que ao menos aparentemente essa teria sido opção do legislador brasileiro, na medida em que tradicional corrente

doutrinária defende a denominada teoria natalista, diante da diretriz doutrinária e legal, que tem importantes reflexos práticos e sociais.

De qualquer forma, independentemente da linha de pensamento adotada, cumpre-nos esclarecer que, diferentemente da superada orientação romanista, na generalidade das civilizações contemporâneas não se exigem mais a forma humana e a viabilidade para se conceder ao recém-nascido a qualidade de pessoa.

### **1.5 O Nascituro e Negócios Imobiliários e Efeitos no Direito Imobiliário.**

Um nascituro é um feto. No Direito, é grande a controvérsia se tal feto pode ser considerado um ser humano quanto à sua personalidade jurídica e sobre quais direitos tal feto possui, ainda que existam, na legislação Civil atual, proteções para o mesmo.

Tema cobrado em prova de concursos públicos para Oficial de Cartório. Atenção o nascituro é o ente concebido, embora ainda não nascido.

O Código Civil trata do nascituro quando, posto não o considerar explicitamente pessoa, coloca a salvo os seus direitos desde a concepção (art. 2º do CC/2002).

Ora, adotada a tradicional teoria natalista, segundo a qual a aquisição da personalidade opera-se a partir do nascimento com vida, conclui-se que, não sendo pessoa, o nascituro possuiria mera expectativa de direito. Mas atenção, a questão não é pacífica na doutrina e na jurisprudência.

Os adeptos da teoria da personalidade condicional sufragam entendimento no sentido de que o nascituro possui direitos sob condição suspensiva.

A teoria concepcionista, por sua vez, influenciada pelo Direito francês, contou com diversos adeptos.

Segundo essa vertente de pensamento direto, o nascituro adquiriria personalidade jurídica desde a concepção, sendo, assim, considerado pessoa.

Existem autores, outrossim, cujo pensamento, mais comedido, aproxima-se, em nosso pensar, da teoria da personalidade condicional, pois sustentam que a personalidade do nascituro conferiria aptidão apenas para a titularidade de direitos personalíssimos (sem conteúdo patrimonial), a exemplo do direito à vida ou a uma gestação saudável, uma vez que os direitos patrimoniais estariam sujeitos ao nascimento com vida (condição suspensiva). O professor JÚLIO CESAR SANCHEZ esclarece que, na vida intrauterina, tem o nascituro personalidade jurídica formal no que diz respeito aos direitos personalíssimos e aos da personalidade, passando a ter a personalidade jurídica material, alcançando os direitos patrimoniais, que permaneciam em estado potencial, somente com o nascimento com vida. Se nascer com vida, adquire personalidade jurídica material, mas se tal não ocorrer, nenhum direito patrimonial terá. Mas, como esclarecido acima, a teoria concepcionista, em sua forma mais pura, ao reconhecer o nascituro como pessoa, desde a concepção, alcançaria, inclusive, determinados efeitos patrimoniais.

Atenção: A doutrina, no Brasil, segue a teoria natalista, embora, em nosso sentir, a visão concepcionista, paulatinamente, ganhe força na jurisprudência do nosso País. Mas a questão, como visto, não é simples.

Ainda que o nascituro não seja considerado pessoa, a depender da teoria adotada, ninguém discute que tenha direito à vida, e não a mera expectativa. Independentemente de se reconhecer o atributo da personalidade jurídica, o fato é que seria um absurdo resguardar direitos desde o surgimento da vida intrauterina se não se autorizasse a proteção desse nascituro, pois existe o direito à vida previsto nos princípios constitucionais para que justamente pudesse ele usufruir de tais direitos. Qualquer atentado à integridade do que está por nascer pode, assim, ser considerado um ato obstativo do gozo de direitos.

A despeito de toda essa profunda controvérsia doutrinária e jurisprudencial, o fato é que, nos termos da legislação em vigor, inclusive do Código Civil, o nascituro, embora não seja expressamente considerado pessoa, tem a proteção legal dos seus direitos desde a concepção.

Nesse sentido, pode-se apresentar o seguinte quadro:

VADE MECUM  
**IMOBILIÁRIO**  
e **REGISTRAL**



ORGANIZADOR:

**JÚLIO CESAR SANCHEZ**

*Renomado advogado militante, professor universitário e coordenador acadêmico, Mestre, doutorando, apresentador de programas jurídicos. Editor Chefe da Complexo Educacional Brasileiro de Ensino. Fundador do Instituto Julio Cesar Sanchez e Escola Superior Universitária. Membro da comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil na Coordenação de aspectos jurídicos das Transações Imobiliárias.*

# VADE MECUM IMOBILIÁRIO e REGISTRAL

2ª EDIÇÃO



**EDITORA MIZUNO**

QUALIDADE E SERIEDADE EM LIVROS

## Vade Mecum Imobiliário e Registral - 2ª edição

© Júlio Cesar Sanchez  
EDITORA MIZUNO 2021  
Revisão:  
Júlio Cesar Sanchez

<b>Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)</b> <b>(eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)</b>	
S211v	Sanchez, Júlio Cesar.  Vade Mecum imobiliário e registral / Júlio Cesar Sanchez. - 2.ed. – Leme, SP: Mizuno, 2021.  324 p. : 16 x 23 cm  1. Direito imobiliário – Brasil. 2. Direito notarial e registral – Brasil. I. Título.
ISBN 978-65-5526-150-9	CDD 346.81
<b>Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422</b>	

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei n. 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade dos autores. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concernentes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade dos autores.

Todos os direitos desta edição reservados à  
EDITORA MIZUNO

Rua Benedito Zacariotto, 172 - Parque Alto das Palmeiras, Leme - SP, 13614-460  
Correspondência: Av. 29 de Agosto, nº 90, Caixa Postal 501 - Centro, Leme - SP, 13610-210  
Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: [www.editoramizuno.com.br](http://www.editoramizuno.com.br)  
e-mail: [atendimento@editoramizuno.com.br](mailto:atendimento@editoramizuno.com.br)

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*

# INTRODUÇÃO

Caro leitor esse material foi elaborado, selecionado com carinho para auxiliá-lo na sua atividade profissional vinculada ao direito imobiliário e registral.

O propósito é facilitar a sua vida laboral com a organização de um vade mecum exclusivo para quem atua no direito imobiliário e registral.

Assim foram selecionadas e organizadas as principais legislações brasileiras como Constituição Federal, Código Civil, Lei de registros público, Lei do Inquilinato, Lei condominial e incorporação, leis relevantes e conexas ao dia a dia do advogado imobiliário, corretor de imóveis, administrador, incorporador, inquilino, síndicos, conselhos, sindicatos, locador, vizinhos, construtor, escrevente, tabelião de notas e registrador, assessores e procuradores.

Chega de perder tempo com legislações que você não usa.



## 1 - CONSTITUIÇÃO FEDERAL

<b>CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988....</b>	<b>17</b>
TÍTULO II - Dos direitos e garantias fundamentais .....	17
CAPÍTULO I - Dos direitos e deveres individuais e coletivos (Art. 5º).....	17
CAPÍTULO II - Dos direitos sociais (Arts. 6º a 11).....	22
CAPÍTULO III - Da nacionalidade (Arts. 12 e 13).....	25
TÍTULO VI - Da tributação e do orçamento .....	26
CAPÍTULO I - Do sistema tributário nacional .....	26
Seção I - Dos princípios gerais (Arts. 145 a 149-A) .....	26
Seção II - Das limitações do poder de tributar (Arts.150 a 152).....	28
Seção III - Dos impostos da união (Arts.153 e 154) .....	30
Seção IV - Dos impostos dos estados e do distrito federal (Art.155) .....	31
Seção V - Dos impostos dos municípios (Art. 156) .....	35

## 2 - CÓDIGO CIVIL

<b>LEI N º 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 .....</b>	<b>37</b>
PARTE GERAL - LIVRO I - Das pessoas .....	37
TÍTULO I - Das pessoas naturais .....	37
CAPÍTULO I - Da personalidade e da capacidade (Arts.1º a 10).....	37
CAPÍTULO II - Dos direitos da personalidade (Arts.11 a 21) .....	39
Das Pessoas Jurídicas .....	39
CAPÍTULO I - Disposições gerais (Arts.40 a 52).....	39
Do Domicílio (Arts. 70 a 78).....	42
Seção II - Dos bens móveis (Arts.82 a 84) .....	43
Seção III - Dos bens fungíveis e consumíveis (Arts. 85 e 86) .....	44

Seção IV - Dos bens divisíveis (Arts.87 e 88) .....	44
Seção V - Dos bens singulares e coletivos (Arts.89 a 91).....	44
CAPÍTULO II - Dos bens reciprocamente considerados (Arts.92 a 97) .....	44
CAPÍTULO III - Dos bens públicos (Arts.98 a 103) .....	44
LIVRO III - Dos fatos jurídicos .....	45
TÍTULO I - Do negócio jurídico.....	45
CAPÍTULO I - Disposições gerais (Arts. 104 a 114).....	45
CAPÍTULO II - Da representação (Arts. 115 a 120) .....	46
Dos Defeitos do Negócio Jurídico .....	48
Seção I - Do erro ou ignorância (Arts.138 a 144).....	46
Seção II - Do dolo (Arts.145 a 150) .....	47
Seção III - Da coação (Arts.151 a 155) .....	47
Seção IV - Do estado de perigo (Art.156).....	48
Seção V - Da lesão (Art.157).....	48
Seção VI - Da fraude contra credores (Arts.158 a 165) .....	48
CAPÍTULO V - Da invalidade do negócio jurídico (Arts.166 a 184) .....	49
TÍTULO II - Dos atos jurídicos lícitos (Art.185).....	50
TÍTULO III - Dos atos ilícitos (Arts.186 a 188).....	50
TÍTULO IV - Da prescrição e da decadência.....	51
CAPÍTULO I - Da prescrição .....	51
Seção I - Disposições gerais (Arts.189 a 196) .....	51
PARTE ESPECIAL - LIVRO I - Do direito das obrigações.....	51
TÍTULO I - Das modalidades das obrigações .....	51
CAPÍTULO I - Das obrigações de dar .....	51
Seção I - Das obrigações de dar coisa certa (Arts.233 a 242).....	51
Seção II - Das obrigações de dar coisa incerta (Arts.243 a 246) .....	52
CAPÍTULO II - Das obrigações de fazer (Arts.247 a 249).....	52
CAPÍTULO III - Das obrigações de não fazer (Arts.250 e 251).....	53
CAPÍTULO IV - Das obrigações alternativas (Arts.252 a 256).....	53
CAPÍTULO V - Das Obrigações Divisíveis e Indivisíveis (Arts.257 a 263).....	53
CAPÍTULO VI - Das Obrigações Solidárias.....	54
Seção I - Disposições gerais (Arts.264 a 266) .....	54
Seção II - Da solidariedade ativa (Arts.267 a 274).....	54
Seção III - Da solidariedade passiva (Arts.275 a 285) .....	55
TÍTULO II - Da transmissão das obrigações .....	55
CAPÍTULO I - Da cessão de crédito (Arts.286 a 298).....	55
CAPÍTULO II - Da assunção de dívida (Arts.299 a 303) .....	56

TÍTULO III - Do adimplemento e extinção das obrigações.....	57
CAPÍTULO I - Do pagamento .....	57
Seção I - De quem deve pagar (Arts.304 a 307) .....	57
Seção II - Daqueles a quem se deve pagar (Arts.308 a 312).....	57
Seção III - Do objeto do pagamento e sua prova (Arts.313 a 326) .....	58
Seção IV - Do lugar do pagamento (Arts.327 a 330).....	58
Seção V - Do tempo do pagamento (Arts.331 a 333).....	59
CAPÍTULO II - Do pagamento em consignação (Arts.334 a 345) .....	59
CAPÍTULO III - Do pagamento com sub-rogação (Arts.346 a 351) .....	60
CAPÍTULO IV - Da imputação do pagamento (Arts.352 a 355) .....	60
CAPÍTULO V - Da dação em pagamento (Arts.356 a 359) .....	61
CAPÍTULO VI - Da novação (Arts.360 a 367) .....	61
CAPÍTULO VII - Da compensação (Arts.368 a 380) .....	62
CAPÍTULO VIII - Da confusão (Arts.381 a 384) .....	62
CAPÍTULO IX - Da remissão das dívidas (Arts.385 s 388) .....	63
TÍTULO IV - Do inadimplemento das obrigações.....	63
CAPÍTULO I - Disposições gerais (Arts.389 a 393).....	63
CAPÍTULO II - Da mora (Arts.394 a 401) .....	63
CAPÍTULO III - Das perdas e danos (Arts.402 a 405).....	64
CAPÍTULO IV - Dos juros legais (Arts.406 e 407).....	64
CAPÍTULO V - Da cláusula penal (Arts.408 a 416).....	65
CAPÍTULO VI - Das arras ou sinal (Arts.417 a 420) .....	65
TÍTULO V - Dos contratos em geral .....	66
CAPÍTULO I - Disposições gerais .....	66
Seção I - preliminares (Arts.421 a 426) .....	66
Seção II - Da formação dos contratos (Arts.427 a 435) .....	67
Seção III - Da estipulação em favor de terceiro (Arts.436 a 438).....	67
Seção IV - Da promessa de fato de terceiro (Arts.439 e 440).....	68
Seção V - Dos vícios redibitórios (Arts.441 s 446) .....	68
Seção VI - Da evicção (Arts.447 a 457) .....	68
Seção VII - Dos contratos aleatórios (Arts.458 a 461) .....	69
Seção VIII - Do contrato preliminar (Arts.462 a 466).....	70
Seção IX - Do contrato com pessoa a declarar (Arts.467 a 471) .....	70
CAPÍTULO II - Da extinção do contrato.....	71
Seção I - Do distrato (Arts.472 e 473) .....	71
Seção II - Da cláusula resolutiva (Arts.474 e 475) .....	71
Seção III - Da exceção de contrato não cumprido (Arts.476 e 477).....	71
Seção IV - Da resolução por onerosidade excessiva (Arts.478 a 480) .....	71

TÍTULO VI - Das várias espécies de contrato .....	72
CAPÍTULO I - Da compra e venda .....	72
Seção I - Disposições gerais (Arts.481 a 504) .....	72
Seção II - Das cláusulas especiais à compra e venda .....	74
SubSeção I - Da retrovenda (Arts.505 a 508) .....	74
SubSeção II - Da venda a contento e da sujeita a prova (Arts.509 a 512).....	74
SubSeção III - Da preempção ou preferência (Arts.513 a 520).....	75
SubSeção IV - Da venda com reserva de domínio (Arts.521 a 528).....	75
SubSeção V - Da venda sobre documentos (Arts.529 a 532).....	76
CAPÍTULO II - Da troca ou permuta (Art.533).....	76
CAPÍTULO III - Do contrato estimatório (Arts.534 a 537).....	76
CAPÍTULO IV - Da doação.....	77
Seção I - Disposições gerais (Arts.538 a 554) .....	77
Seção II - Da revogação da doação (Arts.555 a 564) .....	78
CAPÍTULO V - Da locação de coisas (Arts.565 a 578) .....	79
CAPÍTULO VI - Do empréstimo.....	80
Seção I - Do comodato (Arts.579 a 585) .....	80
Seção II - Do mútuo (Arts.586 a 592) .....	80
CAPÍTULO VII - Da prestação de serviço (Arts.593 a 609).....	81
CAPÍTULO IX - Do depósito.....	82
Seção I - Do depósito voluntário (Arts.627 a 646).....	82
Seção II - Do depósito necessário (Arts.647 a 652) .....	84
CAPÍTULO X - Do mandato.....	84
Seção I - Disposições gerais (Arts.653 a 666) .....	84
Seção II - Das obrigações do mandatário (Arts.667 a 674).....	85
Seção III - Das obrigações do mandante (Arts.675 a 681).....	86
Seção IV - Da extinção do mandato (Arts.682 a 691) .....	87
Seção V - Do mandato Judicial (Art.692) .....	88
CAPÍTULO XI - Da comissão (Arts.693 a 709).....	88
CAPÍTULO XII - Da agência e distribuição (Arts.710 a 721).....	89
CAPÍTULO XIII - Da corretagem (Arts.722 a 729).....	90
CAPÍTULO XIV - Do transporte .....	91
Seção I - Disposições gerais (Arts.730 a 733) .....	91
Seção II - Do transporte de pessoas (Arts.734 a 742) .....	91
CAPÍTULO XV - Do seguro .....	92
Seção I - Disposições gerais (Arts.757 a 777) .....	92
Seção II - Do seguro de dano (Arts.778 a 788).....	94

Da Fiança - .....	95
Seção I - Disposições gerais (Arts.818 a 826) .....	95
Seção II - Dos efeitos da fiança (Arts.827 a 836) .....	96
Seção III - Da extinção da fiança (Arts.837 a 839) .....	96
CAPÍTULO XIX - Da transação (Arts.840 a 850).....	97
CAPÍTULO XX - Do compromisso (Arts.851 a 883).....	97
CAPÍTULO IV - Do enriquecimento sem causa (Arts.884 a 886).....	98
CAPÍTULO II - Da indenização (Arts.944 a 954).....	98
TÍTULO X - Das preferências e privilégios Creditórios (Arts.955 a 964).....	99
Do Direito das Coisas - .....	101
TÍTULO I - Da posse .....	101
CAPÍTULO I - Da posse e sua classificação (Arts.1196 a 1203).....	101
CAPÍTULO II - Da aquisição da posse (Arts.1204 a 1209) .....	101
CAPÍTULO III - Dos efeitos da posse (Arts.1210 a 1222) .....	102
CAPÍTULO IV - Da perda da posse (Arts.1223 e 1224) .....	103
TÍTULO II - Dos direitos reais.....	103
CAPÍTULO ÚNICO - Disposições gerais (Arts.1225 a 1227) .....	103
TÍTULO III - Da propriedade.....	104
CAPÍTULO I - Da propriedade em geral (Arts.1228 a 1232).....	104
Seção I - Disposições preliminares .....	104
Seção II - Da descoberta (Arts.1233 a 1237) .....	104
CAPÍTULO II - Da aquisição da propriedade imóvel .....	105
Seção I - Da usucapião (Arts.1238 a 1244).....	105
Seção II - Da aquisição pelo registro do título (Arts.1245 a 1247) .....	106
Seção III - Da aquisição por acessão (Art.1248).....	106
SubSeção I - Das ilhas (Art.1249) .....	107
SubSeção II - Da aluvião (Art.1250) .....	107
SubSeção III - Da avulsão (Art.1251) .....	107
SubSeção IV - Do alveo abandonado (Art.1252) .....	107
SubSeção V - Das construções e plantações (Arts.1253 a 1259).....	107
CAPÍTULO III - Da aquisição da propriedade móvel.....	108
Seção I - Da usucapião (Arts.1260 a 1262).....	108
Seção II - Da ocupação (Art.1263) .....	108
Seção III - Do achado do tesouro (Arts.1264 a 1266) .....	108
Seção IV - Da tradição (Arts.1267 e 1268) .....	109
Seção V - Da especificação (Arts.1269 a 1271).....	109
Seção VI - Da confusão, da comissão e da adjunção (Arts.1272 a 1274) .....	109

CAPÍTULO IV - Da perda da propriedade (Arts.1275 e 1276) .....	110
CAPÍTULO V - Dos direitos de vizinhança .....	110
Seção I - Do uso anormal da propriedade (Arts.1277 a 1281) .....	110
Seção II - Das arvores limítrofes (Arts.1282 a 1284).....	111
Seção III - Da passagem forçada (Art.1285) .....	111
Seção IV - Da passagem de cabos e tubulações (Arts.1286 e 1287).....	111
Seção V - Das águas (Arts. 1288 a 1296).....	111
Seção VI - Dos limites entre prédios e do direito de tapagem (Arts.1297 e 1298).....	112
Seção VII - Do direito de construir (Arts.1299 e 1313) .....	113
CAPÍTULO VI - Do condomínio geral .....	115
Seção I - Do condomínio voluntário.....	115
SubSeção I - Dos direitos e deveres dos condôminos (Arts.1314 a 1322) .....	115
SubSeção II - Da administração do condomínio (Arts.1323 a 1326).....	116
Seção II - Do condomínio necessário (Arts.1327 a 1330) .....	116
CAPÍTULO VII - Do condomínio edilício.....	116
Seção I - Disposições gerais (Arts.13331 a 1346) .....	116
Seção II - Da administração do condomínio (Arts.1347 a 1356).....	119
Seção III - Da extinção do condomínio (Arts.1357 e 1358) .....	120
Seção IV - Do condomínio de lotes (incluído pela lei nº 13.465, De 2017) (Art.1358-A) .....	121
CAPÍTULO VII-A - (Incluído pela lei nº 13.777, De 2018) (vigência) - Do condomínio em multipropriedade - .....	121
Seção I - (incluído pela lei nº 13.777, De 2018) (vigência) (Arts. 1358-B a 1358-E) - Disposições Gerais .....	121
Seção II - (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) - Da instituição da multipropriedade (Arts.1358-F a 1358-H).....	122
Seção III (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) - Dos direitos e das obrigações do multiproprietário (Arts.1358-I a 1358-K).....	123
Seção IV - (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) da transferência da multipropriedade (Art.1358-L).....	124
Seção V - (incluído pela lei nº 13.777, De 2018) (vigência) da administração da multipropriedade (Arts.1358-M a 1358-N).....	125
Seção VI - (incluído pela lei nº 13.777, De 2018) (vigência) disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edifícios (Arts.1358-O a 1358-V)..	126
CAPÍTULO VIII - Da propriedade resolúvel (Arts.1359 e 1360) .....	129
CAPÍTULO IX - Da propriedade fiduciária .....	129
CAPÍTULO IX - Da Propriedade fiduciária (redação dada pela medida provisória nº 881, de 2019).....	129
CAPÍTULO IX - Da propriedade fiduciária (Arts.1361 a 1368-B).....	129

CAPÍTULO X - Do fundo de investimento(incluído pela medida provisória nº 881, de 2019).....	130
CAPÍTULO X - DO fundo de investimento (incluído pela lei nº 13.874, de 2019) (Arts.1368-C a 1368-F).....	131
TÍTULO IV - Da superfície (Arts.1369 a 1377) .....	132
TÍTULO V - Das servidões .....	133
CAPÍTULO I - Da constituição das servidões (Arts.1378 e 1379) .....	133
CAPÍTULO II - Do exercício das servidões (Arts.1380 a 1386).....	133
CAPÍTULO III - Da extinção das servidões (Arts.1387 a 1389).....	133
TÍTULO VI - Do usufruto.....	134
CAPÍTULO I - Disposições gerais (Arts.1390 a 1393).....	134
CAPÍTULO II - Dos direitos do usufrutuário (Arts.1394 a 1399).....	134
CAPÍTULO III - Dos deveres do usufrutuário (Arts.1400 a 1409).....	135
CAPÍTULO IV - Da extinção do usufruto (Arts.1410 e 1411).....	136
TÍTULO VII - Do uso (Art.1412 e1413).....	136
TÍTULO VIII - Da habitação (Arts.1414 a 1416) .....	136
TÍTULO IX - Do direito do promitente comprador (Arts.1417 e 1418).....	137
TÍTULO X - Do penhor, da hipoteca e da anticrese .....	137
CAPÍTULO I - Disposições gerais (Arts.1419 a 1430).....	137
CAPÍTULO II - Do penhor.....	138
Seção I - Da constituição do penhor (Arts.1431 e 1432).....	138
Seção II - Dos direitos do credor pignoratício (Arts.1433 e 1434).....	139
Seção III - Das obrigações do credor pignoratício (Art.1435).....	139
Seção IV - Da extinção do penhor (Arts.1436 e 1437) .....	139
Seção V - Do penhor rural .....	140
SubSeção I - Disposições gerais (Arts.1438 a 1441) .....	140
SubSeção II - Do penhor agrícola (Arts.1442 e 1443).....	140
SubSeção III - Do penhor pecuário (Arts.1444 a 1446).....	140
Seção VI - Do penhor industrial e mercantil (Arts.1447 a 1450) .....	141
Seção VII - Do penhor de direitos e títulos de crédito (Arts.1451 a 1460) .....	141
Seção VIII - Do penhor de veículos (Arts.1461 a 1466) .....	142
Seção IX - Do penhor legal (Arts.1467 a 1472).....	143
CAPÍTULO III - Da hipoteca .....	143
Seção I - Disposições gerais (Arts.1473 a 1488) .....	143
Seção II - Da hipoteca legal (Arts.1489 a 1491).....	146
Seção III - Do registro da hipoteca (Arts.1492 a 1498) .....	146
Seção IV - Da extinção da hipoteca (Arts.1499 a 1501).....	147
Seção V - Da hipoteca de vias férreas (Arts.1502 a 1505).....	147
CAPÍTULO IV - Da anticrese (Arts.1506 a 1510) .....	147

TÍTULO XI - CAPÍTULO ÚNICO - (incluído pela medida provisória nº 759. De 2016).....	148
Da Laje(incluído pela lei nº 13.465, De 2017) (Arts.1510-A a 1510-E) .....	149

### 3 - LEI DE REGISTROS PÚBLICO

TÍTULO I - Das disposições gerais.....	151
CAPÍTULO I - Das atribuições (Arts.1º e 2º) .....	151
CAPÍTULO II - Da escrituração (Arts.3º a 7º).....	152
CAPÍTULO III - Da ordem do serviço (Arts.8º a 15) .....	153
CAPÍTULO IV - Da publicidade (Arts.16 a 21).....	154
CAPÍTULO V - Da conservação (Arts.22 a 27) .....	155
CAPÍTULO VI - Da responsabilidade (Art.28) .....	156
TÍTULO II - Do registro de pessoas naturais.....	156
CAPÍTULO I - Disposições gerais (Arts.29 a 32).....	156
CAPÍTULO II - Da escrituração e ordem de serviço (Arts.33 a 45).....	158
CAPÍTULO III - Das penalidades (Arts.46 a 49).....	160
CAPÍTULO IV - Do nascimento (Arts.50 a 66) .....	161
CAPÍTULO V - Da habilitação para o casamento (Arts.67 a 69).....	167
CAPÍTULO VI - Do casamento (Art.70).....	168
CAPÍTULO VII - Do registro do casamento religioso para efeitos civis (Arts.71 a 75)....	169
CAPÍTULO VIII - Do casamento em iminente risco de vida (Arts.76) .....	170
CAPÍTULO IX - Do óbito (Arts.77 e 78).....	171
CAPÍTULO X - Da emancipação, interdição e ausência (Arts.89 a 94) .....	174
CAPÍTULO XI - Da legitimação adotiva (Arts.95 e 96) .....	175
CAPÍTULO XII - Da averbação (Arts.97 a 105).....	175
CAPÍTULO XIII - Das anotações (Arts.106 a 108) .....	176
CAPÍTULO XIV - Das retificações, restaurações e suprimentos (Arts.109 a 113) .....	177
TÍTULO III - Do registro civil de pessoas jurídicas (Art.114).....	179
CAPÍTULO I - Da escrituração .....	179
CAPÍTULO II - Da pessoa jurídica (Arts.120 e 121).....	180
CAPÍTULO III - Do registro de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão agências de notícias (Arts.122 a 126) .....	181
TÍTULO IV - Do registro de títulos e documentos .....	182
CAPÍTULO I - Das atribuições (Arts.127 a 131).....	182
CAPÍTULO II - Da escrituração (Arts.132 a 141).....	183
CAPÍTULO III - Da transcrição e da averbação (Arts.142 a 145).....	185
CAPÍTULO IV - Da ordem do serviço (Arts.146 a 163) .....	186
CAPÍTULO V - Do cancelamento (Arts.164 a 166) .....	188
TÍTULO V - Do registro de imóveis .....	189

CAPÍTULO I - Das atribuições (Arts.167 A 171) .....	189
CAPÍTULO II - Da escrituração (Arts.172 A 181).....	195
CAPÍTULO III - Do processo do registro (Arts.182 A 216-A) .....	203
CAPÍTULO IV - Das pessoas (Arts.217 a 220).....	220
CAPÍTULO V - Dos títulos (Arts.221 a 226) .....	221
CAPÍTULO VI - Da matrícula (Arts.227 a 235-A) .....	225
CAPÍTULO VII - Do registro (Arts.236 a 245).....	228
CAPÍTULO VIII - Da averbação e do cancelamento (Arts.246 a 259).....	232
CAPÍTULO IX - Do bem de família (Arts. 260 a 265) .....	235
CAPÍTULO X - Da remição do imóvel hipotecado (Arts.266 a 276).....	236
CAPÍTULO XI - Do registro torrens (Arts.277 a 288).....	237
CAPÍTULO XII - (incluído pela medida provisória nº 514, de 2010) do registro da regularização fundiária urbana .....	238
CAPÍTULO XII - (incluído pela lei nº 12.424, De 2011) Do registro da regularização fundiária urbana (Art.288-A) .....	242
TÍTULO VI - Do registro da propriedade literária, científica e artística (Arts.289 a 299) .....	246
TÍTULO VI - Das disposições finais e transitórias (redação dada pela lei nº 6.216, De 1975) ...	248

## 4 - LEI DO INQUILINATO

<b>LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991</b> .....	255
TÍTULO I - Da locação.....	255
CAPÍTULO I - Disposições gerais .....	255
Seção I - Da locação em geral (Arts.1º a 13) .....	255
Seção II - Das sublocações (Arts.14 a 16) .....	257
Seção III - Do aluguel (Arts.17 a 21) .....	258
Seção IV - Dos deveres do locador e do locatário (Arts.22 a 26).....	258
Seção V - Do direito de preferência (Arts.27 a 34).....	260
Seção VI - Das benfeitorias (Arts.35 a 36) .....	261
Seção VII - Das garantias locatícias (Arts.37 a 42) .....	261
Seção VIII - Das penalidades criminais e civis (Arts.43 e 44) .....	263
Seção IX - Das nulidades (Art.45) .....	263
CAPÍTULO II - Das disposições especiais .....	263
Seção I - Da locação residencial (Arts.46 a 47) .....	263
Seção II - Das locação para temporada (Arts.48 a 50) .....	264
Seção III - Da locação não residencial (Arts.51 a 57) .....	264
TÍTULO II - Dos procedimentos.....	267
CAPÍTULO I - Das disposições gerais (Art.58).....	267
CAPÍTULO II - Das ações de despejo (Arts.59 a 66) .....	267

CAPÍTULO III - Da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação (Art.67)..	270
CAPÍTULO IV - Da ação revisional de aluguel (Arts.68 a 70) .....	271
CAPÍTULO V - Da ação renovatória (Arts.71 a 75) .....	272
TÍTULO III - Das disposições finais e transitórias (Arts.76 a 90).....	274

## **5 - A LEI DO INQUILINATO - NOVA**

<b>LEI Nº 12.112, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009</b> (Arts.1º a 74).....	275
--	-----

## **6 - LEI CONDOMINIAL E INCORPORAÇÃO**

<b>LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964</b> .....	279
TÍTULO I - Do condomínio (Arts.1º a 8º) .....	281
CAPÍTULO II - Da convenção de condomínio (Arts.9º a 11) .....	282
CAPÍTULO III - Das despesas do condomínio (Art.12) .....	284
CAPÍTULO IV - Do seguro,do incêndio, da demolição e da reconstrução obrigatória (Arts.13 a 18).....	284
CAPÍTULO V - utilização da edificação ou do conjunto de edificações (Arts.19 a 21)....	286
CAPÍTULO VI - Da administração do condomínio (Arts.22 e 23).....	287
CAPÍTULO VII - Da assembléia geral (Arts.24 a 27).....	287
TÍTULO II - Das incorporações.....	288
CAPÍTULO I - Disposições Gerais (Arts.28 a 31).....	288
CAPÍTULO I-A. - Do patrimônio de afetação (incluído pela lei nº 10.931, De 2004) (Arts.31-A a 31-F) .....	298
CAPÍTULO II - Das Obrigações e Direitos do Incorporador (Arts.32 a 47) .....	304
CAPÍTULO III - Da Construção de Edificação em Condomínio.....	312
Seção I - Da Construção em Geral (Arts.48 a 54) .....	312
Seção II - Da Construção por Empreitada (Arts.55 a 57) .....	315
Seção III - Da Construção por Administração (Arts.58 a 62) .....	316
CAPÍTULO IV - Das Infrações (Arts.63 a 66) .....	317
CAPÍTULO V - Das Disposições Finais e Transitórias (Arts.67 a 70) .....	319

## **7 - LEI COVID – 19**

<b>LEI Nº 13.979, DE 6 DE FEVEREIRO DE 2020</b> (Arts.1º a 9) .....	323
---	-----

## **8 - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

<b>PROVIMENTO 65 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA</b> (Arts.1º a 27)...	343
--	-----

<b>9 - RESOLUÇÃO 175 DO CNJ</b> (Arts.1º a 3º) .....	351
--	-----

# 1

## CONSTITUIÇÃO FEDERAL

(APENAS PONTOS RELEVANTES AO DIREITO IMOBILIÁRIO E REGISTRAL)

### CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

#### TÍTULO II DOS DIREITOS E GARANTIAS FUN- DAMENTAIS

##### CAPÍTULO I DOS DIREITOS E DEVERES INDIVI- DUAIS E COLETIVOS

**Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial; (Vide Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal; (Vide Lei nº 9.296, de 1996)

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção

às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do "de cujus";

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado; (Regulamento) (Vide Lei nº 12.527, de 2011)

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá júízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem; (Regulamento)

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;

b) de caráter perpétuo;

c) de trabalhos forçados;

d) de banimento;

e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei; (Regulamento)

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido, quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á habeas corpus sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

- a) partido político com representação no Congresso Nacional;
- b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á habeas data:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei: (Vide Lei nº 7.844, de 1989)

- a) o registro civil de nascimento;
- b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de habeas corpus e habeas data, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania. (Regulamento)

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004) (Atos aprovados na forma deste parágrafo: DLG nº 186, de 2008, DEC 6.949, de 2009, DLG 261, de 2015, DEC 9.522, de 2018)

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

~~Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição:~~

~~Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 2000)~~

~~Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 64, de 2010)~~

**Art. 6º** São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)

**Art. 7º** São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III - fundo de garantia do tempo de serviço;

IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a

suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

V - piso salarial proporcional à extensão e à complexidade do trabalho;

VI - irredutibilidade do salário, salvo o disposto em convenção ou acordo coletivo;

VII - garantia de salário, nunca inferior ao mínimo, para os que percebem remuneração variável;

VIII - décimo terceiro salário com base na remuneração integral ou no valor da aposentadoria;

IX - remuneração do trabalho noturno superior à do diurno;

X - proteção do salário na forma da lei, constituindo crime sua retenção dolosa;

XI - participação nos lucros, ou resultados, desvinculada da remuneração, e, excepcionalmente, participação na gestão da empresa, conforme definido em lei;

~~XII - salário-família para os seus dependentes;~~

XII - salário-família pago em razão do dependente do trabalhador de baixa renda nos termos da lei; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998)

XIII - duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, facultada a compensação de horários e a redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva de trabalho; (Vide Decreto-Lei nº 5.452, de 1943)

XIV - jornada de seis horas para o trabalho realizado em turnos ininterruptos de revezamento, salvo negociação coletiva;

XV - repouso semanal remunerado, preferencialmente aos domingos;

- XVI - remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em cinquenta por cento à do normal; (Vide Del 5.452, art. 59 § 1º)
- XVII - gozo de férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal;
- XVIII - licença à gestante, sem prejuízo do emprego e do salário, com a duração de cento e vinte dias;
- XIX - licença-paternidade, nos termos fixados em lei;
- XX - proteção do mercado de trabalho da mulher, mediante incentivos específicos, nos termos da lei;
- XXI - aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, sendo no mínimo de trinta dias, nos termos da lei;
- XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho, por meio de normas de saúde, higiene e segurança;
- XXIII - adicional de remuneração para as atividades penosas, insalubres ou perigosas, na forma da lei;
- XXIV - aposentadoria;
- XXV - assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até seis anos de idade em creches e pré-escolas;
- XXV - assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até 5 (cinco) anos de idade em creches e pré-escolas; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006)
- XXVI - reconhecimento das convenções e acordos coletivos de trabalho;
- XXVII - proteção em face da automação, na forma da lei;
- XXVIII - seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa;
- ~~XXIX - ação, quanto a créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de:~~
- ~~a) cinco anos para o trabalhador urbano, até o limite de dois anos após a extinção do contrato;~~
- ~~b) até dois anos após a extinção do contrato, para o trabalhador rural;~~
- XXIX - ação, quanto aos créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de cinco anos para os trabalhadores urbanos e rurais, até o limite de dois anos após a extinção do contrato de trabalho; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000)
- a) (Revogada). (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000)
- b) (Revogada). (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000)
- XXX - proibição de diferença de salários, de exercício de funções e de critério de admissão por motivo de sexo, idade, cor ou estado civil;
- XXXI - proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;
- XXXII - proibição de distinção entre trabalho manual, técnico e intelectual ou entre os profissionais respectivos;
- ~~XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre aos menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de quatorze anos, salvo na condição de aprendiz;~~
- XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998)

XXXIV - igualdade de direitos entre o trabalhador com vínculo empregatício permanente e o trabalhador avulso

~~Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VIII, XV, XVII, XVIII, XIX, XXI e XXIV, bem como a sua integração à previdência social.~~

Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VII, VIII, X, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIV, XXVI, XXX, XXXI e XXXIII e, atendidas as condições estabelecidas em lei e observada a simplificação do cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias, decorrentes da relação de trabalho e suas peculiaridades, os previstos nos incisos I, II, III, IX, XII, XXV e XXVIII, bem como a sua integração à previdência social. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 72, de 2013)

**Art. 8º** É livre a associação profissional ou sindical, observado o seguinte:

I - a lei não poderá exigir autorização do Estado para a fundação de sindicato, ressalvado o registro no órgão competente, vedadas ao Poder Público a interferência e a intervenção na organização sindical;

II - é vedada a criação de mais de uma organização sindical, em qualquer grau, representativa de categoria profissional ou econômica, na mesma base territorial, que será definida pelos trabalhadores ou empregadores interessados, não podendo ser inferior à área de um Município;

III - ao sindicato cabe a defesa dos direitos e interesses coletivos ou individuais da categoria, inclusive em questões judiciais ou administrativas;

IV - a assembléia geral fixará a contribuição que, em se tratando de categoria profissional, será descontada em folha, para custeio

do sistema confederativo da representação sindical respectiva, independentemente da contribuição prevista em lei;

V - ninguém será obrigado a filiar-se ou a manter-se filiado a sindicato;

VI - é obrigatória a participação dos sindicatos nas negociações coletivas de trabalho;

VII - o aposentado filiado tem direito a votar e ser votado nas organizações sindicais;

VIII - é vedada a dispensa do empregado sindicalizado a partir do registro da candidatura a cargo de direção ou representação sindical e, se eleito, ainda que suplente, até um ano após o final do mandato, salvo se cometer falta grave nos termos da lei.

Parágrafo único. As disposições deste artigo aplicam-se à organização de sindicatos rurais e de colônias de pescadores, atendidas as condições que a lei estabelecer.

**Art. 9º** É assegurado o direito de greve, competindo aos trabalhadores decidir sobre a oportunidade de exercê-lo e sobre os interesses que devam por meio dele defender.

§ 1º A lei definirá os serviços ou atividades essenciais e disporá sobre o atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade.

§ 2º Os abusos cometidos sujeitam os responsáveis às penas da lei.

**Art. 10.** É assegurada a participação dos trabalhadores e empregadores nos colegiados dos órgãos públicos em que seus interesses profissionais ou previdenciários sejam objeto de discussão e deliberação.

**Art. 11.** Nas empresas de mais de duzentos empregados, é assegurada a eleição de um representante destes com a finalidade exclusiva de promover-lhes o entendimento direto com os empregadores.

### CAPÍTULO III DA NACIONALIDADE

**Art. 12.** São brasileiros:

I - natos:

a) os nascidos na República Federativa do Brasil, ainda que de pais estrangeiros, desde que estes não estejam a serviço de seu país;

b) os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou mãe brasileira, desde que qualquer deles esteja a serviço da República Federativa do Brasil;

~~c) os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou de mãe brasileira, desde que sejam registrados em repartição brasileira competente, ou venham a residir na República Federativa do Brasil antes da maioridade e, alcançada esta, optem, em qualquer tempo, pela nacionalidade brasileira;~~

~~c) os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou mãe brasileira, desde que venham a residir na República Federativa do Brasil e optem, em qualquer tempo, pela nacionalidade brasileira; (Redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão nº 3, de 1994)~~

c) os nascidos no estrangeiro de pai brasileiro ou de mãe brasileira, desde que sejam registrados em repartição brasileira competente ou venham a residir na República Federativa do Brasil e optem, em qualquer tempo, depois de atingida a maioridade, pela nacionalidade brasileira; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 54, de 2007)

II - naturalizados:

a) os que, na forma da lei, adquiram a nacionalidade brasileira, exigidas aos originários de países de língua portuguesa apenas residência por um ano ininterrupto e idoneidade moral;

b) os estrangeiros de qualquer nacionali-

dade, residentes na República Federativa do Brasil há mais de trinta anos ininterruptos e sem condenação penal, desde que requeiram a nacionalidade brasileira;

b) os estrangeiros de qualquer nacionalidade, residentes na República Federativa do Brasil há mais de quinze anos ininterruptos e sem condenação penal, desde que requeiram a nacionalidade brasileira. (Redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão nº 3, de 1994)

~~§ 1º - Aos portugueses com residência permanente no País, se houver reciprocidade em favor de brasileiros, serão atribuídos os direitos inerentes ao brasileiro nato, salvo os casos previstos nesta Constituição.~~

§ 1º Aos portugueses com residência permanente no País, se houver reciprocidade em favor de brasileiros, serão atribuídos os direitos inerentes ao brasileiro, salvo os casos previstos nesta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão nº 3, de 1994)

§ 2º A lei não poderá estabelecer distinção entre brasileiros natos e naturalizados, salvo nos casos previstos nesta Constituição.

§ 3º São privativos de brasileiro nato os cargos:

I - de Presidente e Vice-Presidente da República;

II - de Presidente da Câmara dos Deputados;

III - de Presidente do Senado Federal;

IV - de Ministro do Supremo Tribunal Federal;

V - da carreira diplomática;

VI - de oficial das Forças Armadas.

VII - de Ministro de Estado da Defesa. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 23, de 1999)

§ 4º - Será declarada a perda da nacionalidade do brasileiro que:

I - tiver cancelada sua naturalização, por sentença judicial, em virtude de atividade nociva ao interesse nacional;

~~II - adquirir outra nacionalidade por naturalização voluntária;~~

II - adquirir outra nacionalidade, salvo nos casos: (Redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão nº 3, de 1994)

a) de reconhecimento de nacionalidade originária pela lei estrangeira; (Incluído pela Emenda Constitucional de Revisão nº 3, de 1994)

b) de imposição de naturalização, pela norma estrangeira, ao brasileiro residente em estado estrangeiro, como condição para permanência em seu território ou para o exercício de direitos civis; (Incluído pela Emenda Constitucional de Revisão nº 3, de 1994)

**Art. 13.** A língua portuguesa é o idioma oficial da República Federativa do Brasil.

§ 1º São símbolos da República Federativa do Brasil a bandeira, o hino, as armas e o selo nacionais.

§ 2º Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão ter símbolos próprios.

## TÍTULO VI

### DA TRIBUTAÇÃO E DO ORÇAMENTO

#### CAPÍTULO I

#### DO SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL

##### SEÇÃO I

##### DOS PRINCÍPIOS GERAIS

**Art. 145.** A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

I - impostos;

II - taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição;

III - contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas.

§ 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.

§ 2º As taxas não poderão ter base de cálculo própria de impostos.

**Art. 146.** Cabe à lei complementar:

I - dispor sobre conflitos de competência, em matéria tributária, entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios;

II - regular as limitações constitucionais ao poder de tributar;

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;

b) obrigação, lançamento, crédito, prescrição e decadência tributários;

c) adequado tratamento tributário ao ato cooperativo praticado pelas sociedades cooperativas.

d) definição de tratamento diferenciado e favorecido para as microempresas e para as empresas de pequeno porte, inclusive regimes especiais ou simplificados no

caso do imposto previsto no art. 155, II, das contribuições previstas no art. 195, I e §§ 12 e 13, e da contribuição a que se refere o art. 239. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

Parágrafo único. A lei complementar de que trata o inciso III, d, também poderá instituir um regime único de arrecadação dos impostos e contribuições da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, observado que: (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

I - será opcional para o contribuinte; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

II - poderão ser estabelecidas condições de enquadramento diferenciadas por Estado; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

III - o recolhimento será unificado e centralizado e a distribuição da parcela de recursos pertencentes aos respectivos entes federados será imediata, vedada qualquer retenção ou condicionamento; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

IV - a arrecadação, a fiscalização e a cobrança poderão ser compartilhadas pelos entes federados, adotado cadastro nacional único de contribuintes. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

**Art. 146-A.** Lei complementar poderá estabelecer critérios especiais de tributação, com o objetivo de prevenir desequilíbrios da concorrência, sem prejuízo da competência de a União, por lei, estabelecer normas de igual objetivo. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

**Art. 147.** Competem à União, em Território Federal, os impostos estaduais e, se o Território não for dividido em Municípios, cumulativamente, os impostos municipais; ao Distrito Federal cabem os impostos municipais.

**Art. 148.** A União, mediante lei complementar, poderá instituir empréstimos compulsórios:

I - para atender a despesas extraordinárias, decorrentes de calamidade pública, de guerra externa ou sua iminência;

II - no caso de investimento público de caráter urgente e de relevante interesse nacional, observado o disposto no art. 150, III, "b".

Parágrafo único. A aplicação dos recursos provenientes de empréstimo compulsório será vinculada à despesa que fundamentou sua instituição.

**Art. 149.** Compete exclusivamente à União instituir contribuições sociais, de intervenção no domínio econômico e de interesse das categorias profissionais ou econômicas, como instrumento de sua atuação nas respectivas áreas, observado o disposto nos arts. 146, III, e 150, I e III, e sem prejuízo do previsto no art. 195, § 6º, relativamente às contribuições a que alude o dispositivo.

~~§ 1º Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir contribuição, cobrada de seus servidores, para o custeio, em benefício destes, de sistemas de previdência e assistência social. (Parágrafo Renumerado pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)~~

~~§ 1º Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios instituirão contribuição, cobrada de seus servidores, para o custeio, em benefício destes, do regime previdenciário de que trata o art. 40, cuja alíquota não será inferior à da contribuição dos servidores titulares de cargos efetivos da União. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 41, 19.12.2003)~~

§ 1º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios instituirão, por meio de lei, contribuições para custeio de regime próprio de

previdência social, cobradas dos servidores ativos, dos aposentados e dos pensionistas, que poderão ter alíquotas progressivas de acordo com o valor da base de contribuição ou dos proventos de aposentadoria e de pensões. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019) (Vigência)

§ 1º-A. Quando houver deficit atuarial, a contribuição ordinária dos aposentados e pensionistas poderá incidir sobre o valor dos proventos de aposentadoria e de pensões que supere o salário-mínimo. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019) (Vigência)

§ 1º-B. Demonstrada a insuficiência da medida prevista no § 1º-A para equacionar o deficit atuarial, é facultada a instituição de contribuição extraordinária, no âmbito da União, dos servidores públicos ativos, dos aposentados e dos pensionistas. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019) (Vigência)

§ 1º-C. A contribuição extraordinária de que trata o § 1º-B deverá ser instituída simultaneamente com outras medidas para equacionamento do deficit e vigorará por período determinado, contado da data de sua instituição. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019) (Vigência)

§ 2º As contribuições sociais e de intervenção no domínio econômico de que trata o caput deste artigo: (Incluído pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)

I - não incidirão sobre as receitas decorrentes de exportação; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)

~~II - poderão incidir sobre a importação de petróleo e seus derivados, gás natural e seus derivados e álcool combustível; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)~~

II - incidirão também sobre a importação de produtos estrangeiros ou serviços;

(Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

III - poderão ter alíquotas: (Incluído pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)

a) ad valorem, tendo por base o faturamento, a receita bruta ou o valor da operação e, no caso de importação, o valor aduaneiro; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)

b) específica, tendo por base a unidade de medida adotada. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)

§ 3º A pessoa natural destinatária das operações de importação poderá ser equiparada a pessoa jurídica, na forma da lei. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)

§ 4º A lei definirá as hipóteses em que as contribuições incidirão uma única vez. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 33, de 2001)

**Art. 149-A** Os Municípios e o Distrito Federal poderão instituir contribuição, na forma das respectivas leis, para o custeio do serviço de iluminação pública, observado o disposto no art. 150, I e III. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 39, de 2002)

Parágrafo único. É facultada a cobrança da contribuição a que se refere o caput, na fatura de consumo de energia elétrica. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 39, de 2002)

## SEÇÃO II

### DAS LIMITAÇÕES DO PODER DE TRIBUTAR

**Art. 150.** Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

**ADVOGADO  
IMOBILIÁRIO  
DE SUCESSO**

*Manual Prático*



**JÚLIO CESAR SANCHEZ**

*Renomado advogado militante, professor universitário e coordenador acadêmico. Mestre, doutorando, apresentador de programas jurídicos. Editor-chefe da Complexo Educacional Brasileiro de Ensino. Fundador do Instituto Julio Cesar Sanchez e Escola Superior Universitária. Membro da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil na Coordenação de Aspectos Jurídicos das Transações Imobiliárias.*

# **ADVOGADO IMOBILIÁRIO DE SUCESSO**

*Manual Prático*

## **Advogado Imobiliário de Sucesso - Manual Prático**

© Júlio Cesar Sanchez

EDITORA MIZUNO 2021

Revisão: Maria Jose Marinho

<b>Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)</b> <b>(eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)</b>	
S211m	Sanchez, Júlio Cesar.  Manual do advogado imobiliário de sucesso / Júlio Cesar Sanchez. – Leme, SP: Mizuno, 2021.  284 p. : 16 x 23 cm  Inclui índice alfabético remissivo.  1. Direito imobiliário – Brasil. 2. Sucesso. I. Título.
ISBN 978-65-5526-194-3	CDD 346.81
<b>Índices para o Catálogo Sistemático</b>	
1. Direito Imobiliário : Brasil 346.81043	

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei n. 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade dos autores. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concernentes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade dos autores.

Todos os direitos desta edição reservados à  
EDITORA MIZUNO

Rua Benedito Zacariotto, 172 - Parque Alto das Palmeiras, Leme - SP, 13614-460  
Correspondência: Av. 29 de Agosto, nº 90, Caixa Postal 501 - Centro, Leme - SP, 13610-210  
Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: [www.editoramizuno.com.br](http://www.editoramizuno.com.br)  
e-mail: [atendimento@editoramizuno.com.br](mailto:atendimento@editoramizuno.com.br)

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*

# APRESENTAÇÃO

O livro tem o objetivo de ser usado como um guia de consultas rápidas para excelência no atendimento de clientes em demandas imobiliárias. O material possui conceitos importantes atualizados conforme jurisprudência e doutrina.

A obra tem foco totalmente prático, com explicações didáticas e objetivas, e ainda com modelos de peças e contratos, tudo para facilitar a sua vida profissional.

Caro leitor, o escopo desse trabalho foi desenvolvido para auxiliar o profissional operador do Direito para uma advocacia prática de sucesso e resultado, evitando reclamações no Tribunal de Ética da OAB, ações indenizatórias contra advogados, erros fatais.

Você sabe o quanto a prática melhora sua atuação profissional? Tem colocado em prática o que estuda ao longo do tempo? Não?

Agora, vamos navegar juntos nessa obra totalmente focada na prática para melhorar seu aprendizado, e também passarei algumas dicas importantes.

Antes de passar as dicas, vamos entender porque, deve evitar ficar apenas estudando a teoria.

Infelizmente, muitos estudantes de Direito passam horas e horas aprendendo a teoria, apenas lendo e grifando um texto sem colocar em prática o aprendizado, é um hábito praticamente automático, sem reflexão e sem aprendizado real.

Isso ocorre, porém estudar sem praticar não é muito eficaz, afinal você está apenas lendo e não usando a informação para formar mais memórias.

Estou sempre falando nos vídeos que seu cérebro quer o tempo todo economizar energia, e se uma informação for difícil de armazenar seu cérebro irá fazer o possível para torná-la mais fácil em sua memória.

Quanto mais você se esforça, mais seu cérebro melhora para trazer uma memória à tona, maior o aumento do conhecimento (poderes de recuperação e de armazenamento).

Então, quando você força seu cérebro para tentar recuperar uma informação que estudou para responder uma questão, está facilitando sua memorização. Boas ideias nascem do plantio das teorias estudadas na prática. Sem estes conhecimentos práticos especulativos e sintéticos, comprovados e aprovados pela ciência estudada, tem prazo de validade no mercado de trabalho, pois suas ideias, suas opiniões, seus projetos, seus diagnósticos, são completamente rasos, não causam efeitos e vivem na perpétua mediocridade.

Desejo uma boa leitura para você para que tenha uma evolução prática de verdade.

## CAPÍTULO 1

<b>Origem do Mercado Imobiliário .....</b>	<b>17</b>
1.1 Conceito de Direito Imobiliário .....	19

## CAPÍTULO 2

<b>Direitos Reais.....</b>	<b>21</b>
2.1 Noções.....	21
2.1.1 Direitos Reais de Garantia .....	22
2.1.2 Direitos Reais de Gozo ou Fruição .....	22
2.1.3 Direito real de aquisição .....	22
2.1.4 Prática jurídica: diferença entre posse e domínio.....	22

## CAPÍTULO 3

<b>Direito de Propriedade .....</b>	<b>23</b>
3.1 Noções.....	23
3.2 Direito à Aquisição da Propriedade Imóvel .....	24
3.3 Transações Imobiliárias — Atos Iniciais.....	25
3.4 Perda da Propriedade Imóvel .....	26
3.5 Direitos de Vizinhança .....	27
3.6 Direito de Construir .....	29

## CAPÍTULO 4

<b>Direito Condominial .....</b>	<b>31</b>
4.1 Noções .....	31
4.2 Condomínio Voluntário .....	31
4.2.1 Direitos dos Condôminos .....	31
4.2.2 Deveres dos condôminos .....	33
4.3 Condomínio Necessário .....	33
4.4 Condomínio Edifício .....	34

## CAPÍTULO 5

<b>Direito de Posse .....</b>	<b>37</b>
5.1 Conceito .....	37
5.2 Efeitos .....	37
5.3 Classificação .....	38
5.4 Relação de Posse com os Requisitos de Usucapião Conforme Jurisprudência	38
5.5 Promessa de Compra e Venda .....	40
5.6 Proteção Possessória .....	45
5.6.1 Fungibilidade das Ações Possessórias e sua Aplicabilidade na Prática	46
5.6.2 Cumulação de Pedidos na Inicial .....	46
5.6.3 Competência para Ações Judiciais .....	46
5.6.4 Natureza Dúplice das Ações Possessórias .....	46
5.6.5 Exceção de Domínio .....	47
5.6.6 Procedimento das Ações Possessórias .....	48
5.6.7 Procedimento das Ações de Manutenção e Reintegração na Posse .....	49

## CAPÍTULO 6

<b>Prática em Usucapião .....</b>	<b>51</b>
6.1 Conceito .....	51
6.2 Espécies de Usucapião .....	51
6.2.1 Usucapião Constitucional Urbana .....	51
6.2.2 Usucapião Constitucional Rural .....	52

6.2.3 Usucapião Ordinária .....	52
6.2.4 Usucapião Coletiva .....	53
6.2.5 Usucapião de Abandono de Lar ou Domiciliar.....	53
6.3 Quadro-Resumo .....	55
6.4 Modelo de Ação de Usucapião Constitucional Urbana.....	56
6.5 Modelo de Ação de Usucapião Constitucional Rural .....	58
6.6 Modelo de Ação de Usucapião Ordinária .....	60
6.7 Modelo de Ação de Usucapião Extraordinária.....	62

## **CAPÍTULO 7**

<b>Corretagem Imobiliária .....</b>	<b>65</b>
7.1 Noções.....	65
7.2 Características do Contrato de Corretagem .....	66
7.3 Extinção .....	67
7.4 Modelo de Contrato de Prestação de Serviços de Intermediação Imobiliária ou Autorização de Trabalho .....	68
7.5 Modelo de Ação de Cobrança de Comissão de Corretagem.....	71

## **CAPÍTULO 8**

<b>Instrumento ou Contrato de Compromisso de Compra e Venda.....</b>	<b>73</b>
8.1 Noções Gerais .....	73
8.2 Direito de Arrependimento e Registro do Compromisso.....	74
8.3 Efeitos após o Registro.....	75
8.4 Extinção do Compromisso de Compra e Venda .....	77
8.5 Cláusulas afetas ao Direito Imobiliário.....	78
8.5.1 Cláusula de Impenhorabilidade .....	78
8.5.2 Cláusula de Inalienabilidade .....	79
8.5.3 Cláusula de Retrovenda .....	79
8.5.4 Cláusula de Preferência ou Preempção .....	80
8.6 Modelo de Contrato de Compromisso de Compra e Venda .....	82
8.7 Modelo de Contrato Preliminar Unilateral de Opção de Compra.....	86

8.8 Modelo de Notificação Judicial para Constituir em Mora Compromissário Comprador de Imóvel em Razão de Atraso no Pagamento das Prestações .....	89
8.9 Modelo de Notificação Extrajudicial para Outorga de Escritura Pública .....	91
8.10 Modelo de Ação Ordinária de Rescisão de Compromisso de Compra e Venda .....	93
8.11 Modelo de Ação de Adjudicação Compulsória .....	95

## **CAPÍTULO 9**

<b>Prática de Contrato de Comodato .....</b>	<b>97</b>
9.1 Conceito .....	97
9.2 Principais Características .....	97
9.3 Deveres e Obrigações .....	98
9.4 Extinção .....	99
9.5 Modelo de Contrato de Comodato .....	100
9.6 Modelo de Instrumento Particular de Distrato de Comodato .....	102

## **CAPÍTULO 10**

<b>Contrato de Permuta .....</b>	<b>105</b>
10.1 Conceito .....	105
10.2 Modelo de Instrumento Particular de Permuta de Bens Imóveis .....	106

## **CAPÍTULO 11**

<b>Cessão e Promessa de Cessão .....</b>	<b>109</b>
11.1 Noções .....	109
11.2 Requisitos .....	109
11.3 Efeitos .....	110
11.4 Modelo de Instrumento Particular de Cessão de Direitos .....	111

## CAPÍTULO 12

<b>Direito Registral Imobiliário.....</b>	<b>115</b>
12.1 Noções .....	115
12.2 Princípios do Registro Imobiliário .....	116
12.3 Livros do Cartório de Registro de Imóveis.....	117
12.4 Atos do Registro de Imóveis .....	118
12.4.1 Matrícula .....	118
12.4.2 Averbação .....	119
12.4.3 Registro .....	120
12.5 Retificação do Registro.....	120
12.6 Dúvida Registral.....	122
12.7 Dúvida Inversa.....	124
12.8 Modelo de Requerimento Pedindo ao Oficial que Suscite Dúvida .....	125
12.9 Modelo de Impugnação à Dúvida .....	126
12.10 Modelo de Ação de Retificação .....	127

## CAPÍTULO 13

<b>Loteamento .....</b>	<b>129</b>
13.1 Noções .....	129
13.2 Loteamento Clandestino .....	130
13.3 Loteamento Fechado .....	132

## CAPÍTULO 14

<b>Documentação Imobiliária para Aquisição .....</b>	<b>135</b>
14.1 Noções.....	135
14.2 Cautelas Preliminares à Aquisição .....	135
14.3 Documentos Relativos ao Imóvel .....	137
14.4 Documentos Pessoais do Comprador e do Vendedor.....	140
14.5 Documentos Relativos ao Imóvel Rural .....	141
14.6 Cautelas para Aquisição de Imóvel na Planta .....	142

14.6.1 Documentos Relativos ao Imóvel .....	143
14.6.2 Documentos pessoais do comprador e do vendedor .....	144
14.6.3 Documentos Relativos ao Imóvel Rural.....	144
14.6.4 Imóvel na Planta .....	144

## **CAPÍTULO 15**

<b>Time Sharing ou Multipropriedade Imobiliária .....</b>	<b>145</b>
15.1 Noções.....	145
15.1.1 Ação de Dano Infecto .....	147
15.1.2 Ação de Nunciação de Obra Nova .....	148
15.1.3 Ação Demolitória.....	149
15.2 Modelo de Ação de Dano Infecto.....	150

## **CAPÍTULO 16**

<b>Mais Informações sobre Loteamento .....</b>	<b>153</b>
16.1 Como Constituir um Loteamento .....	153
16.1.1 Terrenos.....	153
16.1.2 Aprovações e contratos .....	154
16.1.3 Comercialização e Implantação.....	156
16.2 O Instituto do Parcelamento do Solo Urbano .....	157
16.3 Diferença entre Loteamento e Desmembramento .....	158
16.4 Subdivisão de Gleba em Lotes .....	158
16.4.1 Gleba .....	159
16.4.2 Lote.....	160
16.5 Desdobro .....	162
16.6 Loteamento Fechado .....	163
16.6.1 Loteamento fechado e vias e espaços públicos .....	165
16.6.2 A Sociedade Sem Fins Lucrativos como Órgão Administrativo do Loteamento Fechado .....	167
16.6.3 O Registro do Loteamento Fechado.....	169
16.7 Fórmulas Mirabolantes no Ato de Parcelar o Solo Urbano.....	175
16.8 Condomínio de Casas – Vilas (Horizontal ou Deitado).....	176

16.8.1 Regularização e Registro do Condomínio Novo.....	181
16.9 Clubes de Recreio .....	184
16.10 Associações .....	184
16.11 Incentivo à invasão .....	186
16.12 Fechamento de loteamento comum já constituído .....	187

## **CAPÍTULO 17**

<b>Leilões .....</b>	<b>189</b>
17.1 Regras de Conduta .....	193
17.2 Regras dos Leilões Judiciais .....	195
17.3 Resumo e Responsabilidades .....	200

## **CAPÍTULO 18**

<b>Desapropriação .....</b>	<b>203</b>
18.1 Fundamentos da Desapropriação.....	204
18.2 Modalidades de Desapropriação .....	204
18.2.1 Desapropriação por Necessidade ou Utilidade Pública (Ordinária) .....	205
18.2.2 Desapropriação-Sanção .....	206
18.2.3 Desapropriação Indireta e Expropriação (ou Confisco).....	209
18.3 Relatos Históricos .....	209
18.4 Procedimento de Desapropriação .....	211
18.4.1 Primeiro Momento: Decreto que Declara a Desapropriação .....	211
18.4.2 Segundo Momento: Os Atos Concretos (por Exemplo, Pagamento Da Indenização).....	214
18.5 ONGs.....	215
18.6 Desapropriação em Outros Países.....	215

## CAPÍTULO 19

<b>Ação de Adjudicação Compulsória .....</b>	<b>217</b>
19.1 Cabimento .....	217
19.2 Base Legal .....	218
19.3 Procedimento .....	218
19.4 Foro Competente .....	219
19.5 Questões a Serem Respondidas .....	219
19.6 Documentos .....	220
19.7 Provas .....	220
19.8 Contestação .....	220
19.9 Valor da Causa .....	221
19.10 Despesas .....	221
19.11 Primeiro modelo .....	222
19.12 Segundo Modelo .....	224

## CAPÍTULO 20

<b>Ação de Consignação de Aluguel.....</b>	<b>227</b>
20.1 Cabimento .....	227
20.2 Base Legal .....	227
20.3 Procedimento .....	227
20.4 Foro Competente .....	229
20.5 Questões a Serem Respondidas pelo Autor .....	229
20.6 Documentos .....	230
20.7 Provas .....	230
20.8 Contestação .....	230
20.9 Valor da Causa .....	230
20.10 Despesas .....	231
20.11 Dicas .....	231
20.12 Primeiro Modelo .....	232
20.13 Segundo modelo (contestação) .....	234

## CAPÍTULO 21

<b>Ação de Despejo por Denúncia Vazia.....</b>	<b>237</b>
21.1 Cabimento.....	237
21.2 Base Legal.....	237
21.3 Procedimento.....	238
21.4 Foro Competente.....	238
21.5 Questões a Serem Respondidas Pelo Locador.....	239
21.6 Documentos.....	239
21.7 Provas.....	239
21.8 Contestação.....	239
21.9 Valor da Causa.....	240
21.10 Despesas.....	240
21.11 Dicas.....	240
21.12 Primeiro modelo.....	241
21.13 Segundo Modelo.....	243

## CAPÍTULO 22

<b>Ação de Manutenção de Posse.....</b>	<b>245</b>
22.1 Cabimento.....	245
22.2 Base Legal.....	245
22.3 Procedimento.....	245
22.4 Foro Competente.....	246
22.5 Questões a Serem Respondidas pelo Autor.....	246
22.6 Documentos.....	247
22.7 Provas.....	247
22.8 Contestação.....	248
22.9 Valor da Causa.....	248
22.10 Despesas.....	248
22.11 Dicas.....	248
22.12 Modelo.....	250

## CAPÍTULO 23

<b>Ação de Dano Infecto.....</b>	<b>253</b>
23.1 Cabimento .....	253
23.2 Base Legal .....	253
23.3 Procedimento .....	253
23.4 Foro Competente .....	255
23.5 Questões a Serem Respondidas pelo Autor .....	255
23.6 Documentos .....	255
23.7 Valor da Causa .....	256
23.8 Despesas .....	256
23.9 Dica.....	256
23.10 Primeiro Modelo.....	257
23.11 Segundo Modelo (Ação Contra Proprietários de Cachorro que Está Incomodando o Vizinho – JEC).....	259

## CAPÍTULO 24

<b>Ação de Rescisão Contratual.....</b>	<b>263</b>
24.1 Cabimento.....	263
24.2 Base.....	263
24.3 Procedimento.....	264
24.4 Foro Competente .....	265
24.5 Questões a Serem Respondidas pelo Autor .....	265
24.6 Documentos.....	266
24.7 Provas .....	266
24.8 Valor da Causa .....	267
24.9 Despesas .....	267
24.10 Primeiro Modelo.....	268
24.11 Segundo modelo (contestação) .....	271

<b>ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO .....</b>	<b>277</b>
--	------------

# CAPÍTULO 1

## Origem do Mercado Imobiliário

A origem do mercado imobiliário começou com a aquisição da propriedade imóvel e o aproveitamento econômico do solo. As propriedades sempre foram cobiçadas pelo homem, uma vez que, nos primórdios da civilização, a terra era sinônimo de poder e soberania, o que ocorre até hoje. Atualmente a aquisição de bem imóvel é considerada por muitos o investimento mais seguro e rentável. A raiz histórica da propriedade encontra-se no Direito Romano, e esse será nosso ponto de partida.

Foi antes do surgimento do comércio de trocas que surgiram duas espécies de propriedade: a comum, pertencente ao grupo, e as particulares, destinadas às famílias. Essas são justamente as duas formas de propriedade coletiva existentes no Direito Romano. Nos primórdios dessa comunidade, a propriedade era da cidade ou gens, e cada indivíduo possuía restrita porção de terra, sendo esta alienável apenas aos bens móveis. Tal espécie de propriedade desapareceu e sobreveio a da família, que futuramente foi aniquilada pelo fortalecimento do poder das famílias. Paulatinamente a propriedade coletiva deu lugar à propriedade privada, até atingir o que denominamos hodiernamente modo capitalista de exploração da propriedade, ou seja, seu dono pode explorá-la de modo absoluto.

Já na Idade Média rejeitou-se a propriedade exclusiva do Direito Romano, sendo marcada pelo sistema feudal. A economia feudal possuía base agrária, vale dizer, a agricultura era a atividade responsável por gerar a riqueza social. Como na maioria das sociedades antigas, ter terra significava possuir riqueza. Os proprietários rurais eram denominados senhores feudais, e os trabalhadores eram chamados de servos.

O território do feudo era dividido em três partes: a) o domínio: parte da terra reservada exclusivamente ao senhor feudal e trabalhada pelo servo; b) a terra comum: matas e pastos que podiam ser utilizados pelo senhor feudal e pelos servos; c) o manso servil: parte destinada aos servos.

Depreende-se, pois, que no sistema feudal existiam domínios concomitantes sobre a mesma propriedade. Sobre o manso servil, vale ressaltar que essa porção de terra era dividida em lotes ou glebas, e cada servo tinha direito a um lote. Verificamos, assim, que a divisão da terra em unidades já era feita pelo menos desde a Idade Média, como forma de melhor aproveitamento econômico do solo.

No início das civilizações, as formas originárias da propriedade tinham feição comunitária. Exemplo disso é a situação dos indígenas ao tempo do descobrimento do Brasil. Naquele período havia domínio comum das coisas úteis entre os que habitavam a mesma oca, sendo a propriedade individual restrita a certos bens móveis, como rede, armas e utensílios de uso próprio. O solo era pertencente a toda a tribo e, ainda assim, de forma temporária, uma vez que os índios não se fixavam na terra, mudando de cinco em cinco anos.

Dando um salto histórico e aproximando-nos dos dias de hoje, chegamos a São Paulo da década de 50, que contava com aproximadamente um milhão de habitantes. No período que se inicia após a Segunda Grande Guerra, especialmente nos anos do governo Juscelino Kubitschek, ocorreu o grande êxodo rural em nosso país, impulsionado pela força de trabalho excedente devido à mecanização na área rural. Diante desse cenário, sobreveio o que os geográficos denominam de “urbanização”: processo social que consiste na liberação de indivíduos das atividades de plantio e coleta de alimentos, criando uma corrente migratória do campo em direção às cidades. Podemos afirmar também que urbanização é o aumento da população urbana sobre a rural, que se dirige às cidades em busca de empregos e serviços públicos.

Assim o processo de urbanização das cidades foi absolutamente caótico, resultando em inúmeros problemas, com os quais convivemos diariamente: enchentes provocadas pela impermeabilidade do solo e ocupação de áreas de várzea, deficiência do sistema de

transporte, congestionamento, precariedade do saneamento básico e falta de segurança. Especialmente na Cidade de São Paulo, o crescimento desordenado gerou excessiva verticalização da região central, sobrecarregando vias de acesso e ocasionando a ocupação das regiões periféricas, em geral por meio de construções irregulares. Além disso, na década de 70, tivemos a proliferação das Comunidades (conhecidas como favelas), que, desde então, crescem em progressão geométrica.

Apesar do crescimento desordenado, empreendedores notaram que era a hora de investir no mercado imobiliário, e, nesse cenário, surgiram alguns personagens dedicados à questão imobiliária e responsáveis pelo forte aquecimento do setor, como investidores, construtoras, incorporadoras, imobiliárias e corretores. Como isso, o estudo imobiliário tem-se mostrado imprescindível para profissionais da área. O Direito Imobiliário tem autonomia e princípios próprios, apesar de ser um ramo multidisciplinar, ou seja, Direito Constitucional, Direito Civil, Direito do Consumidor, Direito Registral, Direito Ambiental e Direito Tributário são alicerces desse importante ramo.

## **1.1 Conceito de Direito Imobiliário**

Desse modo, podemos conceituar o Direito Imobiliário como o conjunto de normas que regulamentam a propriedade imóvel em todas as suas perspectivas. Como consequência, frequentemente, outros ramos do direito se entrelaçam com o Direito Imobiliário. Exemplo: o direito da família quando trata de partilha de imóveis; o direito das sucessões quando cuida dos bens imóveis; o direito das sucessões quando cuida dos bens imóveis a serem partilhados para a posterior elaboração do formal de partilha; o direito tributário quando calcula o imposto incidente em cada transmissão etc.



# CAPÍTULO 2

## Direitos Reais

### 2.1 Noções

Direito real ou direito das coisas é o conjunto de normas que rege as relações jurídicas concernentes aos bens materiais ou imateriais suscetíveis de apropriação pelo homem. É o direito que recai diretamente sobre a coisa e a vincula em face de seu titular. O titular de um direito real possui um vínculo com a coisa, podendo buscá-la em poder de quem quer que a possua por força do direito de seqüela. É o vínculo entre a pessoa e a coisa.

O direito real difere do direito pessoal (ou das obrigações), uma vez que no direito pessoal existe uma relação envolvendo pessoas entre si, ou seja, um pacto ou contrato de direitos e deveres, ao passo que no direito real a relação é entre a pessoa e a coisa, podendo seu titular defendê-la contra todos.

Os direitos reais são limitados por lei, seu rol é taxativo, sendo vedada a criação de novas espécies por arbítrio das partes. O art. 1.225 do Código Civil (CC) enumera as hipóteses de direitos reais: propriedade, superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador do imóvel, penhor, hipoteca, anticrese, concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso.

Em vista disso, os direitos reais sobre coisa alheia são divididos pela doutrina em três espécies: direitos reais, direitos reais de gozo ou fruição e direito real de aquisição.

### **2.1.1 Direitos Reais de Garantia**

Direito real de garantia é aquele que confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor do bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. Sua função é garantir ao credor o recebimento da dívida, por estar vinculado determinado bem ao seu pagamento. O direito do credor concentra-se sobre determinado elemento patrimonial do devedor.

Os direitos reais de garantia visam assegurar o cumprimento de obrigação por meio da instituição de direito real. O cumprimento da obrigação é garantido pela transferência do bem onerado à propriedade “resolúvel” do credor.

Comportam as seguintes espécies: penhor, anticrese, hipoteca e alienação fiduciária em garantia.

### **2.1.2 Direitos Reais de Gozo ou Fruição**

O direito real de gozo ou fruição é aquele outorgado a determinado titular com autorização para usar, gozar e fruir de coisa alheia. Compreende as seguintes modalidades: enfiteuse, servidões, usufruto, uso, habitação e superfície.

### **2.1.3 Direito real de aquisição**

A doutrina considera o compromisso ou promessa irrevogável de compra e venda como direito real de aquisição, e suas características serão estudadas mais adiante.

### **2.1.4 Prática jurídica: diferença entre posse e domínio**

É importante esclarecer sempre a diferença entre posse e domínio. O domínio é o registro do imóvel no Cartório de Imóveis, diferentemente da posse, que é uma situação fática. O registro imobiliário no Brasil gera segurança jurídica, diferentemente da compra e venda de posse, que pode ser objeto de fraude com dupla ou tripla venda.

Assim, em todas as transações imobiliárias, deve-se solicitar a certidão de propriedade atualizada, que é o gênero de transcrição e matrícula.