

# Sumário

<b>1. Introdução .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Formas de aquisição e perda da propriedade .....</b>	<b>5</b>
2.1. Formas de aquisição da propriedade imóvel.....	7
2.1.1. Classificações doutrinárias .....	7
2.1.1.1. Originária ou derivada .....	7
2.1.1.2. <i>Inter vivos</i> ou <i>causa mortis</i> .....	8
2.1.1.3. Oneroso e gratuito.....	9
2.1.1.4. Singular e universal.....	9
2.1.2. Classificação legal .....	10
2.1.2.1. Registro .....	10
2.1.2.2. Acesso .....	12
2.1.2.3. Usucapião .....	15
2.1.2.3.1. Posse <i>ad usucapionem</i> .....	18
2.1.2.3.2. Tempo.....	27
2.1.3. Casamento pelo Regime da Comunhão Universal de Bens ....	31
2.1.4. Sucessão hereditária .....	35
2.2. Formas de perda da propriedade.....	35
2.2.1. Alienação .....	36
2.2.2. Renúncia.....	36
2.2.3. Abandono.....	36

2.2.4. Perecimento da coisa .....	37
2.2.5. Desapropriação .....	38
2.2.6. Casamento ou união estável pelo Regime da Comunhão Universal de Bens.....	38
2.2.7. Morte .....	39
2.2.7.1. Morte real .....	39
2.2.7.2. Morte presumida.....	39
<b>3. Alienação de imóveis .....</b>	<b>41</b>
3.1. Requisitos de validade da alienação de imóvel .....	42
3.1.1. Agente capaz .....	42
3.1.1.1. Capacidade geral .....	43
3.1.1.1.1. Como ficam os relativamente incapazes não interditados (ébrios habituais, pródigos, viciados em tóxicos e portadores de causa que impeça exprimir seu desejo)? .....	45
3.1.1.2. Capacidade específica (legitimidade) .....	46
3.1.2. Manifestação de vontade livre e de boa-fé .....	47
3.1.3. Imóvel alienável.....	49
3.1.4. Forma prescrita ou não defesa em lei.....	50
3.1.4.1. Quais as consequências de uma alienação, acima de trinta salários-mínimos, por instrumento particular? .....	51
<b>4. Compra e venda .....</b>	<b>55</b>
4.1. Do contrato de compra e venda .....	55
4.1.1. Despesas contratuais .....	57
4.1.2. Cláusulas especiais de compra e venda .....	57

4.1.2.1. Retrovenda.....	58
4.1.2.2. Venda a contento.....	59
4.1.2.3. Venda sujeita a prova .....	60
4.2. Compra e venda entre cônjuges e companheiros.....	61
4.3. Compra e venda entre ascendente e descendente.....	62
4.4. Venda <i>ad mensuram e ad corpus</i> .....	64
4.5. Problemas no imóvel comprado (defeitos construtivos, atraso na entrega de chaves e cobranças indevidas).....	67
4.5.1. Quando se caracteriza relação de consumo na compra e venda de imóveis.....	68
4.5.2. Consequências sobre vícios e defeitos no imóvel comprado – relação civil.....	71
4.5.2.1. Atraso na entrega das chaves e cobranças indevidas .....	71
4.5.2.2. Garantia .....	72
4.5.3. Consequências sobre vícios e defeitos no imóvel comprado – relação de consumo.....	72
4.5.3.1. Problemas construtivos .....	72
4.5.3.1.1. Diferença entre vício e defeito (ou fato) .....	73
4.5.3.1.2. Imóveis em condomínio edilício.....	74
4.5.3.2. Atraso na entrega das chaves.....	82
4.5.3.2.1. Atraso na entrega do imóvel no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.....	86
4.5.3.2.2. Prescrição para reclamar sobre atraso na entrega do imóvel .....	87

4.5.3.3. Problemas com cobranças indevidas (assessorias técnicas [SATI] e juros durante a obra) .....	88
4.5.3.3.1. Prazo prescricional para pleitear ressarcimento por cobranças indevidas .....	89
<b>5. Promessa de compra e venda.....</b>	<b>91</b>
5.1. Breve histórico da promessa de compra e venda .....	92
5.2. Contrato preliminar, promessa de compra e venda, arras, sinal e recibo de sinal são sinônimos? .....	94
5.2.1. Contrato preliminar .....	95
5.2.2. Promessa de compra e venda.....	97
5.2.3. Arras, sinal e recibo de sinal .....	98
5.2.3.1. Arras confirmatórias e arras penitenciais .....	100
5.3. Registro da promessa de compra e venda.....	104
5.4. Analisando o contrato de promessa de compra e venda .....	105
5.4.1. Qualificação das partes .....	106
5.4.2. Discriminação do Imóvel.....	107
5.4.3. Contrato com pessoa a declarar .....	108
5.4.4. Preço e Forma de Pagamento .....	110
5.4.5. Transferência da posse (entrega das chaves) e implicações....	111
5.4.6. Irretratabilidade (com ou sem direito de arrependimento).....	116
5.4.7. Cláusula resolutiva.....	116
5.4.7.1. Como resolver o contrato quando configuradas as hipóteses das cláusulas resolutivas? .....	118
5.4.8. Eleição de Foro.....	122
5.4.9. Testemunhas.....	125

5.5. Cancelamento extrajudicial da promessa de compra e venda....	126
5.6. Adjudicação compulsória .....	127
5.6.1. Obrigações prescritas podem ser consideradas como quitadas para fins de adjudicação compulsória?.....	130
5.6.2. Adjudicação compulsória extrajudicial.....	137
5.6.3. Adjudicação compulsória judicial.....	142
<b>6. Doação .....</b>	<b>145</b>
6.1. Evicção e imóvel doado com vícios e defeitos .....	147
6.2. Doações entre ascendente e descendentes e entre cônjuges e companheiros .....	148
6.3. Despesas contratuais .....	149
6.4. Tipos de doação.....	149
6.4.1. Doação pura .....	149
6.4.2. Doação com cláusula de reversão .....	149
6.4.3. Doação sob forma de subvenção periódica.....	154
6.4.4. Doação com encargo.....	155
6.4.5. Doação condicional e a termo .....	157
6.4.6. Doação em contemplação de casamento futuro ( <i>propter núpcias</i> ).....	158
6.4.7. Doação remuneratória .....	158
6.4.8. Doação meritória.....	159
6.5. Promessa de doação.....	159
6.6. Restrições legais .....	162
6.6.1. Doação pelo devedor insolvente .....	162
6.6.2. Doação de parte indisponível (doação inoficiosa) .....	162

6.6.3. Doação de todos os bens.....	165
6.6.4. Doação do cônjuge adúltero a seu cúmplice.....	166
6.7. Anulação (Revogação) de doação .....	168
6.7.1. Ingratidão.....	170
6.7.2. Inexecução do encargo.....	173
<b>7. Permuta.....</b>	<b>175</b>
7.1. Evicção .....	176
7.2. Permuta entre cônjuges e companheiros .....	177
7.3. Permuta entre ascendentes e descendentes.....	177
7.4. Despesas contratuais.....	177
7.5. Imóvel permutado com vícios e defeitos.....	178
7.6. Troca com complementação em dinheiro: permuta ou compra e venda?.....	178
7.7. Responsabilidade do dono do terreno permutante na incorporação imobiliária .....	179
<b>8. Outorga do cônjuge ou companheiro .....</b>	<b>181</b>
8.1. Casamento.....	183
8.1.1. Disposições gerais sobre os regimes de bens no casamento.....	183
8.1.2. Quando é necessária a outorga do alienante casado?.....	186
8.2. União estável.....	190
8.2.1. Contrato de convivência e o regime de bens .....	190
8.2.2. Como identificar uma união estável? .....	192
8.2.3. Necessidade da outorga do companheiro .....	194
8.3. Mulher em situação de violência doméstica e familiar .....	196

<b>9. Procuração / Mandato .....</b>	<b>201</b>
9.1. Instrumento público ou particular .....	202
9.2. Poderes específicos e firma reconhecida.....	203
9.3. Irrevogabilidade da procuração .....	203
9.4. Mandato em causa própria .....	204
9.5. Extinção do mandato .....	210
9.5.1. Vontade das partes: revogação e renúncia.....	210
9.5.2. Fato jurídico natural: morte.....	212
9.5.3. Fato jurídico não natural: mudança de estado, término do prazo, conclusão do negócio objeto do contrato .....	213
<b>10. Fraude .....</b>	<b>215</b>
10.1. Fraude contra credores (art. 158 a 165 CC) .....	221
10.1.1. Ação Pauliana .....	226
10.1.2. Ação de registro de protesto contra alienação de bens ....	227
10.2. Fraude à execução .....	231
10.2.1. Pendência de ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver (art. 792, I, CPC) .....	235
10.2.2. Averbação de execução no registro do bem, na forma do art. 828 CPC (art. 792, II, CPC) .....	236
10.2.3. Averbação de hipoteca judiciária, no registro do bem ou outro ato de constrição judicial originário do processo em que foi arguida a fraude (art. 792, III, CPC) .....	237

10.2.4. Tramitação, ao tempo da alienação ou da oneração, de ação contra o devedor capaz de reduzi-lo à insolvência (art. 792, IV, CPC) .....	239
10.2.5. Demais casos expressos em lei (art. 792, V, CPC).....	244
10.2.5.1. Fraude à execução fiscal tributária (art. 185 CTN) ....	244
10.2.5.2. Bem de família fraudulento (art. 4º L. 8009/90).....	249
10.2.5.3. Cumprimento de sentença (art. 54, II, L. 13.097/15).....	249
10.2.6. Crime de Fraude à execução (art. 179 CP) .....	250
10.2.7. Ato atentatório à dignidade da justiça (art. 774, Súnico, CPC).....	252
10.3. Alienações sucessivas .....	253
10.4. Formas de prevenção de fraude pelo credor diligente.....	257
10.4.1. Crédito de natureza real ou pessoal vinculado a um bem (reipersecutório).....	258
10.4.2. Título executivo judicial ou extrajudicial .....	259
10.4.3. Título não executivo.....	260
10.4.4. Crédito a ser constituído .....	261
10.4.5. Quadro sinótico .....	261
<b>11. Evicção .....</b>	<b>263</b>
11.1. Situações que não comportam evicção .....	265
11.2. Evicção parcial.....	266
11.3. Ação de evicção e denunciação da lide .....	267
11.4. Prescrição .....	270



<b>12. Certidões.....</b>	<b>273</b>
12.1. Certidões obrigatórias .....	274
12.2. Lei de concentração de atos na matrícula (arts. 54 a 56 L. 13.097/15) .....	275
12.2.1. O Código de Processo Civil (L. 13.105/15), por ser posterior, derogou os arts. 54 a 62 L. 13.097/15? .....	282
12.3. O que fazer em caso de recusa na entrega das certidões? .....	283
<b>13. Corretagem imobiliária .....</b>	<b>287</b>
13.1. A relação do corretor com o comitente é de consumo? .....	289
13.2. Corretor associado.....	291
13.3. Contrato de corretagem imobiliária.....	293
13.3.1. É obrigatório que o contrato de corretagem seja escrito (art. 20, III, L. 6.530/78)? .....	294
13.4. Divulgação dos imóveis .....	297
13.5. Comissão de corretagem.....	297
13.5.1. Desistência e arrependimento.....	298
13.5.2. Quem tem o dever de pagar a comissão de corretagem....	301
13.6. Exclusividade.....	303
13.7. Como fica a situação da intermediação feito por pessoa sem inscrição regular no CRECI? .....	303
13.8. Responsabilidade civil do corretor de imóveis .....	305
13.9. Corretagem na incorporação imobiliária.....	309
13.10. Prescrição .....	312

<b>14. Tributos.....</b>	<b>313</b>
14.1. ITBI — Imposto de transmissão de bens imóveis.....	315
14.1.1. Sujeito passivo.....	316
14.1.2. Fato gerador.....	317
14.1.2.1. Registro da transmissão onerosa de bens imóveis por natureza e por acessão.....	318
14.1.2.2. Registro da transmissão de direitos reais, exceto os de garantia.....	319
14.1.2.3. Cessão onerosa de direitos aquisitivos.....	320
14.1.3. Base de cálculo.....	322
14.1.3.1. Arrematação.....	324
14.1.4. Imunidade, isenção e não incidência.....	325
14.1.4.1. Aquisições originárias e derivadas.....	326
14.1.4.2. Transferências anuladas.....	329
14.1.4.3. Promessa de compra e venda e promessa de cessão de direitos.....	330
14.1.4.4. Transmissão à pessoa jurídica.....	331
14.1.4.4.1. Imunidade na incorporação de bens em realização de capital, mesmo que a pessoa jurídica adquirente seja imobiliária — tese.....	334
14.1.4.5. Templos religiosos.....	337
14.2. ITCMD — Imposto de transmissão <i>causa mortis</i> e doação.....	338
14.2.1. Sujeito passivo.....	339
14.2.2. Fato gerador.....	340

14.2.3. Base de cálculo.....	340
14.2.4. Alíquota .....	342
14.2.5. Imunidade, isenção e não incidência.....	343
14.3. IRGC — Imposto de renda sobre ganho de capital.....	345
14.3.1. Sujeito passivo .....	346
14.3.2. Fato gerador.....	346
14.3.3. Base de cálculo.....	347
14.3.3.1. Alienações gratuitas.....	348
14.3.3.2. Permuta .....	349
14.3.4. Alíquota.....	349
14.3.5. Imunidades, isenções e não incidências.....	350
14.3.5.1. Imóvel residencial.....	350
14.3.5.2. Doação em adiantamento de legítima .....	352
<b>15. Bem de família.....</b>	<b>355</b>
15.1. Bem de família convencional (ou voluntário).....	359
15.2. Bem de família legal .....	363
15.2.1. Identificando o bem de família.....	364
15.2.1.1. Imóvel de uso eventual ou recreativo .....	364
15.2.1.2. Imóvel vazio .....	365
15.2.1.3. Imóvel alugado .....	366
15.2.1.4. Vários imóveis.....	366
15.2.1.5. Imóvel dado como caução de contrato de locação (art. 38 L. 8.245/91).....	367
15.2.1.6. Imóvel dado em garantia em acordo judicial.....	368

15.2.1.7. Imóvel de pessoa jurídica .....	369
15.2.1.8. Imóvel com possibilidade de desmembramento.....	370
15.2.1.9. Imóvel adquirido com produto de crime (art. 3º, VI, L. 8.009/90) .....	371
15.2.1.10. Imóvel objeto de alienação fiduciária .....	372
15.2.2. Tipos de dívidas que penhoram o bem de família .....	373
15.2.2.1. Dívida de financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel (art. 3º, II, L. 8009/90) e devolução de sinal .....	373
15.2.2.2. Dívida de pensão alimentícia (art. 3º, III, L. 8009/90).....	377
15.2.2.3. Dívida de condomínio, IPTU e demais obrigações <i>propter rem</i> (art. 3º, IV, L. 8.009/90) .....	379
15.2.2.4. Dívida de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia, cujo valor emprestado é destinado à entidade familiar (art. 3º, V, L. 8.009/90) .....	381
15.2.2.5. Dívida decorrente de ato criminoso.....	382
15.2.2.6. Fiança locatícia (art. 3º, VII, L. 8.009/90).....	385
15.3. Bem de família fraudulento (art. 4º L. 8.009/90).....	387
<b>16. Alienação fiduciária de imóveis .....</b>	<b>389</b>
16.1. O instrumento particular é permitido para todas as situações?.....	396
16.2. Alienação fiduciária e o bem de família .....	398
16.3. Alienação fiduciária e obrigações <i>propter rem</i> (condomínio, IPTU etc.).....	402
<b>17. Alienante empresário ou titular de sociedade não empresária ...</b>	<b>409</b>
17.1. Sociedades não-empresárias (científica, literária ou artística) e a responsabilidade de seus titulares.....	410

17.2. Sociedades empresárias e a responsabilidade dos sócios.....	413
17.2.1. Previsão de responsabilidade ilimitada no contrato social .....	413
17.2.2. Disposição contra a lei ou o contrato social.....	414
17.2.3. Desconsideração da personalidade jurídica.....	416
17.2.4. Capital social não integralizado em sociedade LTDA.....	421
17.2.5. Extinção da sociedade.....	423
17.3. Ex-sócio.....	423
<b>18. Imóvel de pessoa jurídica .....</b>	<b>427</b>
18.1. Representação (apresentação).....	427
18.2. Situação econômica .....	429
18.3. Influência da situação financeira dos sócios da sociedade na alienação de bens da pessoa jurídica .....	430
18.4. Grupo econômico .....	432
18.5. Recuperação judicial.....	435
18.6. Extinção da sociedade.....	438
<b>19. Imóvel em herança (inventário) .....</b>	<b>441</b>
19.1. Cessão de direitos hereditários.....	444
19.2. Venda de imóvel em inventário, com autorização judicial .....	449
19.2.1. Concordância expressa de todos os herdeiros .....	450
19.2.2. Ausência de prejuízo da Fazenda Pública Estadual ou de credores.....	451
19.2.3. Demonstração de necessidade .....	452
19.2.4. Pagamento conforme a disposição do alvará .....	453

<b>20. Imóvel em condomínio (edilício e voluntário) e vaga de garagem....</b>	<b>457</b>
20.1. Imóvel em condomínio edilício .....	457
20.2. Vaga de garagem .....	457
20.3. Imóvel com vários proprietários (condomínio voluntário) .....	459
<b>21. Imóvel alugado.....</b>	<b>461</b>
21.1. Direito de preferência .....	461
21.1.1. Consequências quanto ao desrespeito do direito de preferência .....	462
21.2. Possibilidade de permanência do locatário em caso de alienação .....	464
21.2.1. Locação por prazo determinado.....	464
21.2.2. Cláusula de vigência.....	465
21.2.3. Registro do contrato na matrícula do imóvel.....	465
<b>22. Imóveis rurais, não loteados, loteados e advindos de incorporação.....</b>	<b>467</b>
22.1. Imóveis loteados, não loteados e rurais .....	467
22.1.1. Inadimplemento das promessas de compra e venda de imóveis loteados, não loteados e rurais.....	472
22.2. Imóveis advindos de incorporação imobiliária.....	474
22.2.1. Inadimplemento da promessa na incorporação.....	479