

Renata Valera

3º DD

## **CADERNO DE DIREITO CIVIL**

3º bimestre

Prof. Rodrigo Gago

*Estas anotações não são revisadas nem fidedignas às palavras do professor responsável pela disciplina, podendo haver enganos, erros, etc, como quaisquer anotações de caderno.*

### **SUMÁRIO**

DO CONDOMÍNIO GERAL.....	2
DO CONDOMÍNIO EDÍLIO .....	5
DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL.....	9
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	10
DA SUPERFÍCIE .....	13
DAS SERVIDÕES.....	14
DO USUFRUTO .....	18
DO USO .....	21
DA HABITAÇÃO .....	22
DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR.....	23

## DO CONDOMÍNIO GERAL

## CAPÍTULO VI

**CONCEITO**

Mesma propriedade pertencente a vários sujeitos ao mesmo tempo, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes.

- Exercício simultâneo do direito dominial por mais de um titular.
- Quando os direitos elementares do proprietário (art. 1.228) pertencerem a mais de um titular, existirá o condomínio ou domínio comum de um bem.
- Não há conflito com o princípio da exclusividade, pois entende-se que o direito de propriedade é um só e incide sobre as partes ideais de cada condômino.
- Perante terceiros, cada comunheiro atua como proprietário exclusivo do todo.

**ESPÉCIES**♦ Quanto à **origem**:

- **Convencional (ou voluntário)** - se origina da vontade dos condôminos (quando duas ou mais pessoas adquirem o mesmo bem)
- **Eventual** - resulta da vontade de terceiros (do doador ou do testador, ao efetuarem uma liberalidade a várias pessoas)
- **Legal (ou necessário)** - imposto pela lei, como no caso de paredes, cercas, muros e valas (art. 1.327)

♦ Quanto à **forma**:

- **Pro diviso** - apesar da comunhão de direito, há mera aparência de condomínio, porque cada condômino encontra-se localizado em parte certa e determinada da coisa, agindo como dono exclusivo da porção ocupada.
- **Pro indiviso** - não havendo a localização em partes certas e determinadas, a comunhão é de direito e de fato
- **Transitório (convencionado ou eventual)** - podem ser extintos a todo tempo pela vontade de qualquer condômino.
- **Permanente** - é o legal; que perdura enquanto persistir a situação que o determinou (paredes divisórias, p. ex.).

♦ Quanto ao **objeto**:

- **Universal** - abrange todos os bens, inclusive frutos e rendimentos, como na comunhão hereditária
- **Singular** - incidente sobre coisa determinada (muro divisório, p. ex.).

**MODALIDADES PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL**

- Condomínio geral é o tradicional ou comum (o não comum, ou não tradicional é o condomínio edilício). Pode ser voluntário ou necessário (legal).

**DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO**

## Seção I

**DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS - Subseção I**

*Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*

Cada condômino pode:

a) *“usar da coisa conforme sua destinação, e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão”* - Pode o condômino exercer sobre a coisa todos os direitos compatíveis com a indivisão, não podendo impedir que os demais consortes se utilizem também de seus direitos, na proporção da cota de cada um e de acordo com a destinação do bem. Tratando-se de imóvel, pode nele instalar-se, desde que não afaste os demais consortes. O direito de *usar da coisa*, no entanto, não permite ao condômino alterar a destinação da coisa, “sem o consenso dos outros” (art. 1.314, parágrafo único). Não pode alterar a substância da coisa nem o modo como é tradicionalmente usada.

b) *“reivindicá-la de terceiro”* - Cada condômino reivindicar a coisa que esteja em poder de terceiro. Aplica-se à hipótese o art. 1.827, que autoriza o herdeiro a “demandar os bens da herança, mesmo em poder de terceiros”, bem como o parágrafo único do art. 1.791, “in verbis”: “Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio”. Qualquer dos co-herdeiros pode reclamar a universalidade da herança ao terceiro, que indevidamente a possuía. Não pode, assim, o terceiro opor-lhe, em exceção, o caráter parcial do seu direito nos bens da herança. Como o direito de reivindicar é deferido ao proprietário, o condômino só pode propor ação reivindicatória contra terceiro, e não contra outro condômino, porque este também é proprietário e oporia ao reivindicante direito igual. Contra outro condômino só pode caber a possessória.

c) *“defender a sua posse”*

d) *“alhear a respectiva parte indivisa”* - Este direito sofre a restrição contida no art. 504, que prevê o direito de preempção ou preferência em favor dos demais condôminos. O preterido poderá, “depositado o valor correspondente ao preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência”. Conta-se esse prazo da data em que teve ciência inequívoca da venda (STF-RTJ, 57:322, 59:591). Preceitua o art. 1.793, §2º, CC que “é ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente”.

e) *“gravá-la”* - Pode, p. ex., dá-la em hipoteca. Nesse mesmo sentido proclama o art. 1.420, §2º: “A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver”.

**Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.**

Nenhum condômino pode:

- Alterar a destinação da coisa comum
- Sem prévio consenso dos outros, dar posse, uso ou gozo da propriedade a estranhos, pois o uso autorizado pela lei é o pessoal.

**Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.**

**Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.**

Dever do condômino de:

- concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, na proporção de sua parte
- a responsabilidade pelas dívidas contraídas em proveito da comunhão

**Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.**

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizeram.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

**Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.**

**Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.**

**Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.**

Se o imóvel é urbano e estiver ocupado por um dos condôminos, podem os demais exigir-lhe pagamento de quantia mensal correspondente ao valor locativo. Se estiver locado a terceiro, tem o condômino direito de pedi-lo para uso próprio.

**Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.**

Embora o Código prescreva que o condômino pode usar da coisa, tem ele de sujeitar-se à deliberação da maioria, que é quem decide se ela deve ser administrada, vendida ou alugada, se não for possível o uso e gozo em comum.

## EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Código Civil procura facilitar a extinção do condomínio, que é tido por todos como fonte de atritos e desavenças.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

Se os condôminos fizerem um pacto de não dividi-la, a avença valerá apenas por cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

Se a indivisão for condição estabelecida “pelo doador, ou testador”, entende-se que o foi somente por cinco anos.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

A *divisão* é o meio adequado para se extinguir o condomínio em *coisa divisível*.

Pode ser amigável ou judicial.

Só se admite a divisão amigável, por escritura pública, se todos os condôminos forem maiores e capazes. Se um deles for menor, ou se não houver acordo, será necessária a divisão judicial.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Se a coisa é indivisível, o condomínio só poderá extinguir-se pela venda da coisa comum.

Se todos quiserem vender, a venda será feita amigavelmente. Se houver divergência e um ou mais condôminos quiserem vender, observar-se-á o rito estabelecido nos arts. 1.104 e 1.113 e ss. do Código de Processo Civil.

A alienação, depois de avaliado o bem, será feita em hasta pública, durante a qual o condômino poderá manifestar o seu direito de preferência.

## DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO - Subseção II

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

- Se os condôminos resolverem que a coisa deve ser administrada, por maioria escolherão também o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio.

- Deliberarão também, se desejarem, a respeito do regime de administração, remuneração do administrador, prestação de contas etc.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

- Por não ter ânimo de dono, não pode usucapir, salvo em situações excepcionais, em que o referido ânimo restar demonstrado em razão de circunstâncias especiais.

- Os poderes que lhe são conferidos são os de simples administração. Não pode praticar atos que exijam poderes especiais, tais como alienar a coisa, receber citações etc.

- Poderá, entretanto, alienar coisas que ordinariamente se destinam à venda, como frutos ou produtos de propriedade agrícola.

- Os condôminos podem usar a coisa comum pessoalmente.

- Se não o desejarem, ou por desacordo tal não for possível, então resolverão se a coisa deve ser administrada, vendida ou alugada.
  - Para que ocorra a venda, basta a vontade de um só condômino.
  - Só não será vendida se todos concordarem que não se venda (arts. 1.320 e 1.322).
  - Neste caso, a maioria deliberará sobre a administração ou locação da coisa comum. A maioria será calculada não pelo número, mas pelo valor dos quinhões, e as deliberações só terão validade quando tomadas por maioria absoluta (art. 1.325, §1º), isto é, por votos que representem mais de metade do valor total. Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros (art. 1.325, §2º).
- Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente (art. 1.325, §3º).

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

## **DO CONDOMÍNIO NECESSÁRIO**

### Seção II

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Condomínio necessário (ou legal) é o imposto pela lei, como no caso de paredes, cercas, muros e valas, que se regula pelo disposto nos arts. 1.297 e 1.298. e 1.304 a 1.307 do Código Civil, como preceitua o art. 1.327 do referido diploma.

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

## **DO CONDOMÍNIO EDÍLIO**

### CAPÍTULO VII

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa.

Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração central, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.)

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Quanto à **natureza jurídica**, prevalece o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica. Entretanto está legitimado a atuar em juízo, ativa e passivamente, representado pelo síndico (CPC, art. 12, IX), em situação similar à do espólio e da massa falida.

## INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Todo condomínio em edificações deve ter, obrigatoriamente, o ato de instituição, a Convenção de Condomínio e o Regulamento (Regimento Interno).

O CC distingue os atos de instituição e os atos de constituição do condomínio.

O ato de instituição é previsto no art. 1.332.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

A Convenção de Condomínio é apontada no art. 1.333 como ato de constituição do condomínio edilício.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

É um documento escrito no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino, e deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais.

A utilização do prédio é por ela regulada. Difere dos contratos em geral porque estes obrigam somente as partes contratantes, enquanto a Convenção sujeita todos os titulares de direitos sobre as unidades, ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção, atuais ou futuros.

Objetiva estabelecer regimento para o bom aproveitamento do edifício por todos e para que haja tranquilidade interna.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

A convenção pode conter outras normas aprovadas pelos interessados, além das obrigatórias, desde que não contrariem a lei.

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

O Regulamento, ou Regimento Interno, complementa a Convenção. Geralmente, contém regras minuciosas sobre o uso das coisas comuns e é colocado em quadros, no andar térreo, próximo aos elevadores ou à portaria, fixados na parede.

## DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Direito de preferência dos condôminos em caso de alienações das partes do condomínio.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.



§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

Obras ou reparos necessários urgentes → síndico decide depois convoca assembléia.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Obras ou reparos necessários não urgentes → convoca assembléia para decidir.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

## **ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES - Seção II**

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

A administração é exercida por um síndico, cujo mandato não pode exceder de dois anos, permitida a reeleição. Pode ser condômino ou não. Geralmente são empresas especializadas.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembléia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.



Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

### **DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO - Seção III**

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o §2º do artigo antecedente.

## **DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL**

### **CAPÍTULO VIII**

#### **CONCEITO**

A propriedade é resolúvel quando o título de aquisição está subordinado a uma **condição resolutiva** ou ao advento do termo.

Nesse caso, deixa de ser plena, assim como quando pesa sobre ela ônus reais, passando a ser limitada.

→ É a propriedade que, no momento de sua constituição, tem uma causa de encerramento, seja através de um termo extintivo ou de uma condição resolutória (ou revogável). Realizada essa causa extintiva (advento do termo, implemento da condição etc.) a propriedade é resolvida, ou seja, será extinto o direito a que ela se opõe (não terá mais eficácia).

#### **NATUREZA JURÍDICA**

1) Domínio de natureza especial; aplicam-se os princípios especiais do direito de propriedade.

2) Caso de aplicação de regras gerais relativas à condição e ao termo.

## RESOLUÇÃO DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Exceções ao princípio de que o direito de propriedade é perpétuo e irrevogável.

- Art. 1359 → causa da resolução se encontra inserta no contrato (condição ou termo)
- Art. 1360 → elemento que resolve a relação jurídica e superveniente

**Resolução pelo implemento da condição ou pelo advento do termo:**

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

- A condição ou termo constam do título constitutivo da propriedade → o terceiro que adquiriu não pode alegar surpresa (ex: se alguém adquirir imóvel em cuja escritura existia um pacto de retrovenda, não poderá reclamar se o primeiro alienante exercer o seu direito de retrato antes do prazo de 3 anos).
- A condição ou termo resolutivo operam retroativamente (“ex tunc”), portanto, todos os direitos constituídos em sua pendência se desfazem, como se jamais houvessem existido (a devolução da coisa faz-se como se nunca tivesse havido mudança de proprietário → princípio da retroatividade, art. 128 CC).
- Exemplos de propriedade resolúvel:
  - pacto de retrovenda
  - venda a estranho, pelo condômino, de sua quota comum indivisível, sem respeito ao direito de preferência assegurado aos consortes
  - venda com reserva de domínio
  - venda a contento sob condição resolutiva (o negócio será desfeito se a coisa não agradar o comprador)
  - doação com cláusula de reversão (o doador determina que os bens voltem ao seu patrimônio se sobreviver ao donatário)

**Resolução por causa superveniente:**

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

- Ex: Se alguém receber um imóvel em doação e depois o alienar, o adquirente será considerado proprietário perfeito se, posteriormente, o doador resolver revogar a doação por ingratidão do donatário (CC, 557). Embora se permita a revogação, não pode ela prejudicar direitos adquiridos por terceiros. Como se trata de causa superveniente, o adquirente não podia prevê-la. O doador, neste caso, só poderá cobrar do donatário o valor da coisa, porque esta continuará pertencendo ao adquirente de boa-fé.
- Doutrinariamente, o art. 1360 não cuida verdadeiramente de propriedade resolúvel, e sim de propriedade temporária, pois a propriedade resolúvel é aquela cuja causa de resolução se encontra no próprio título constitutivo, e a propriedade cuja causa de resolução é superveniente é a “propriedade ad tempus”.

## PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

### CAPÍTULO IX

## CONCEITO

Dado pelo caput do art. 1361.

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

- O devedor (alienante) transfere propriedade ao credor (adquirente), ficando com a posse, a fim de que tal propriedade sirva como garantia do pagamento da dívida que tem com este. O devedor/alienante fica com a posse direta (na condição de mero depositário), o credor/adquirente fica com a posse indireta. Caso o devedor não cumpra com o pagamento da referida dívida (inadimplemento), o credor/adquirente fica com a coisa (a posse direta que era do devedor passa ao credor, além da propriedade que já tinha).
- Constitui-se mediante negócio jurídico de disposição condicional (condição resolutiva), pois a propriedade cessa em favor do devedor/alienante caso verifique-se o inadimplemento.
- O devedor/alienante readquire a propriedade da coisa apenas pelo pagamento da dívida.
- Gonçalves: “Na propriedade fiduciária dá-se a transferência do domínio do bem móvel ao credor, denominado fiduciário, em garantia do pagamento, permanecendo o devedor (fiduciante) com a posse direta da coisa. O domínio e a posse indireta passam ao credor, em garantia. Não se dá tradição real, mas sim ficta, pelo constituto possessório. O domínio do credor é resolúvel, pois resolve-se automaticamente em favor do devedor alienante, sem necessidade de outro ato, uma vez paga a última parcela da dívida.

**REQUISITOS PARA A CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – MODOS DE CONSTITUIÇÃO:** Arts. 1361, §§; 1362; 1363; 1368.

Art. 1361, § 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

Art. 1361, § 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.

Art. 1361, § 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.

Tal aquisição se dá com o adimplemento do contrato. Devedor/alienante termina de pagar então recebe novamente a propriedade.

Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterá:

- I - o total da dívida, ou sua estimativa;
- II - o prazo, ou a época do pagamento;
- III - a taxa de juros, se houver;
- IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.

- O contrato, portanto, deve ser escrito, sendo instrumento público ou particular, e conter os elementos exigidos pelos incisos do art. 1362.

- A aquisição do domínio exige a tradição, que é ficta. O formalismo do ato completa-se com o registro do contrato em cartório (Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do devedor), ou, em se tratando de veículos, o registro do contrato deve ser feito na repartição competente para seu licenciamento, com anotação no certificado de registro.

#### **DEVERES E DIREITOS DO DEVEDOR/ALIENANTE/FIDUCIANTE**

Art. 1.363. Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:

- I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;
- II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

O devedor/fiduciante pode, portanto, fruir do bem livremente, respondendo sempre como depositário fiel, devendo, por outro lado, entregá-lo ao credor/fiduciário em caso de inadimplemento.

Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.

Também são direitos e obrigações do fiduciante:

- a) ficar com a posse direta da coisa e o direito eventual de reaver a propriedade plena, com o pagamento da dívida
- b) purgar a mora, em caso de lhe ser movida ação de busca e apreensão, se tiver pago 40% do preço financiado
- c) receber o saldo apurado na venda do bem efetuada pelo fiduciário para satisfação de seu crédito
- d) responder pelo remanescente da dívida, se a garantia não se mostrar suficiente
- e) não dispor do bem alienado, que pertence ao fiduciário (nada impede que ceda o direito eventual de que é titular, consistente na expectativa de vir a ser titular, independentemente da anuência do credor. levando a cessão a registro)
- f) entregar o bem, em caso de inadimplemento de sua obrigação

### DEVERES E DIREITOS DO CREDOR/ADQUIRENTE/FIDUCIÁRIO

- a) Proporcionar ao alienante/devedor o financiamento
- b) Respeitar o uso da propriedade fiduciária pela posse direta do devedor/fiduciante

A obrigação principal do credor fiduciário consiste em proporcionar ao alienante o financiamento a que se obrigou, bem como em respeitar o direito ao uso regular da coisa por parte deste.

- c) Averbar a quitação da dívida em cartório

A recuperação da propriedade plena opera-se pela averbação da quitação do credor no cartório em que registrado o contrato, que pode ser obtida, em caso de recusa, por meio da ação de consignação em pagamento.

- d) Vender o bem para quitar a dívida, em caso de inadimplência → proibição de pacto comissório.

Se o devedor é inadimplente, fica o credor obrigado a vender o bem, aplicando o preço no pagamento de seu crédito, acréscimos legais, contratuais e despesas, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor (art. 1.364).

Para esse fim, pode ajuizar ação de busca e apreensão contra o devedor, a qual poderá ser convertida em ação de depósito, caso o bem não seja encontrado.

### PROIBIÇÃO DE PACTO COMISSÓRIO: arts. 1364 e 1365.

O art. 1.365 proíbe a inserção, no contrato, de cláusula que permita ao credor ficar com a coisa alienada em garantia, em caso de inadimplemento contratual (pacto comissório). Se o devedor é inadimplente, cumpre-lhe promover as medidas judiciais mencionadas.

Mas o parágrafo único do aludido dispositivo preceitua que *“o devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta”*.

A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento, mas deverá ser comprovada mediante o protesto do título ou por carta registrada, expedida por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos, a critério do credor.

Comprovada a mora do devedor, pode o credor considerar vencidas todas as obrigações contratuais e ajuizar ação de busca e apreensão.

**Art. 1.364.** Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Se o devedor é inadimplente, fica o credor obrigado a vender o bem, aplicando o preço no pagamento de seu crédito, acréscimos legais, contratuais e despesas, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Para este fim, pode ajuizar ação de busca e apreensão contra o devedor, a qual poderá ser convertida em ação de depósito, caso o bem não seja encontrado.

**Art. 1.365.** É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

**Parágrafo único.** O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.

O art. 1365 proíbe o pacto comissório (permite o credor a ficar com a coisa alienada em garantia, em caso de inadimplemento contratual).

Art. 1.367. Aplica-se à propriedade fiduciária, no que couber, o disposto nos arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436.

Art. 1.368. O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

- Se o débito é saldado por terceiro, em geral o avalista ou fiador, dá-se a sub-rogação “de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária”.
- O credor pode exigir outras garantias, como a fiança e o aval.

Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.

## DA SUPERFÍCIE

### TÍTULO IV

O direito de superfície (gratuito ou oneroso) foi introduzido pelo CC/02 em substituição à enfiteuse.

Considera-se vantajosa a substituição porque o novo instituto permite melhor utilização da coisa.

Surgiu da necessidade prática de se permitir edificação sobre bens públicos, permanecendo o solo em poder do Estado.

**Princípio “superficies solo cedit”:** O fenômeno da edificação (inaedificatio) e da plantação (plantatio) é dominado pelo princípio “superficies solo cedit”, por força do qual tudo que se planta ou se constrói em solo alheio é da propriedade do dono do solo (dominus soli). Pode ocorrer, contudo, a suspensão dos efeitos da acessão, quando se tem a superfície temporânea, ou interrupção dos efeitos da acessão, quando se consubstancia caso de superfície perpétua. Nestas hipóteses não incide o princípio, pois a propriedade de construção ou plantação é de quem a realizou, continuando o terreno no domínio do dono do solo. Essa suspensão ou interrupção resulta do direito de superfície.

## CONCEITO

Direito real de fruição ou gozo sobre coisa alheia.

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

- Concessão de direito de construir ou plantar em terreno alheio
- Só pode ser temporário
- Escritura pública registrada no CRI

- Exemplo: Uma pessoa, cujo terreno não seja apropriado para a construção que pretende erigir, pode, por exemplo, permutar o uso do solo, temporariamente, mantendo a propriedade deste, com outra pessoa que possua terreno que atenda às suas necessidades, cedendo, por outro lado, a esta, que nele tem interesse, o direito de superfície de seu imóvel.

## REGULAMENTAÇÃO

Art. 1.370. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.

Art. 1.371. O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.  
Dever do superficiário (quem recebeu o direito de plantar/construir em propriedade alheia).

Art. 1.372. O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.

**Parágrafo único.** Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência.

Transferência do direito de superfície.

Proibição legal de estipulação de pagamento pela transferência, independente de estipulação contratual.

**Art. 1.373.** Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.

Transferência do direito de superfície.

Direito de preferência recíproco.

**Art. 1.374.** Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida.

Extinção do direito de superfície: Extingue-se com o advento do termo estabelecido no contrato, pois a superfície só é admitida pelo CC por tempo determinado.

Entretanto, cessa antes do advento do termo, em caso de destinação diversa, pois configura-se desvio de finalidade contratual.

A destinação diversa dada pelo superficiário precisa ter um justo motivo, caso contrário, cessa o direito de superfície. Este dispositivo busca evitar ofensas à boa-fé objetiva.

**Art. 1.375.** Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

O proprietário concedente tem a expectativa de receber a coisa com a obra ou a plantação.

Extinta a concessão, a construção/plantação incorporam-se ao solo em definitivo, retornando ao princípio “superficies solo cedit”.

Tendo em vista que a superfície importa o desmembramento da propriedade, sua extinção importa o remembramento.

Este artigo (1375) tem caráter supletivo, pois aplica-se somente na falta de estipulação contrária. Nada impede que se convencie o pagamento de indenização pelo dono do terreno ao superficiário, considerando que este devolve o terreno, em regra, valorizado.

**Art. 1.376.** No caso de extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um.

Outro modo de extinção da concessão superficiária: a desapropriação.

O dono do terreno recebe o equivalente ao seu valor, enquanto o superficiário é indenizado pela construção/plantação.

**Art. 1.377.** O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial.

## DAS SERVIDÕES

### TÍTULO V

- Servidões prediais

- Para que o proprietário de um prédio possa dele utilizar-se amplamente, torna-se necessário, muitas vezes, valer-se dos prédios vizinhos.

- As servidões constituem direitos, por efeito dos quais uns prédios servem a outros.

- Restrição imposta a um prédio, para uso e utilidade de outro pertencente a dono diverso.

### CONCEITO

Denomina-se servidão o direito real sobre coisa alheia de gozo, estabelecido entre dois prédios, pertencentes a donos diversos, pelo qual ao primeiro (serviente) é imposto um encargo em proveito do segundo (dominante).

Art. 1.378. A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

- Constituem direito real instituído em favor de um prédio (dominante) sobre outro (serviente) pertencente a dono diverso.

- A servidão nasce da vontade dos proprietários, não se confundindo com as servidões legais, que são direitos de vizinhança impostos coativamente. A **voluntariedade** é, pois, da essência da servidão.

- Utilização de vantagens de prédio alheio, vizinho ou próximo, sem ser indispensável, mas necessária e útil, ao prédio dominante, por aumentar-lhe as possibilidades e condições de uso, implicando alguma restrição ao prédio serviente.

- Um prédio terá sua utilidade aumentada, restringindo as faculdades de uso de gozo do outro. Em outras palavras, um imóvel serve ao outro.

Exemplos: passagem através do imóvel, condução do gado para pastar no prédio vizinho, passagem de aquedutos.

- não indispensável

- necessária, vantajosa, útil

- nasce voluntariamente → nasce da vontade dos proprietários (≠ das servidões legais, que nascem do direito de vizinhança)

- o dono do prédio serviente perde o exercício de alguns de seus direitos dominiais sobre seu terreno, ou tolera que dele se utilize o proprietário do prédio dominante, tornando este mais útil, ou pelo menos mais agradável

- As servidões podem tomar as mais variadas formas. A mais conhecida é a servidão de trânsito ou de passagem, mas existem outras, como a de aqueduto (canalização), iluminação, pastagem, ventilação, não construir a certa altura etc. Não é necessário que os prédios sejam contíguos.

## CARACTERÍSTICAS

a) A servidão é uma **relação entre dois prédios distintos**. De um lado, temos o prédio serviente, que sofre as restrições em benefício do outro, chamado dominante. Estabelece-se um ônus, que se consubstancia num dever, para o proprietário, de abstenção ou de permitir a utilização do imóvel para certo fim. A vantagem ou desvantagem adere ao imóvel e transmite-se com ele, tendo existência independente da pessoa do proprietário. Gera uma obrigação propter rem: vincula o dono do prédio serviente, seja ele quem for.

b) Os **prédios devem pertencer a donos diversos**, pois, se forem do mesmo proprietário, este simplesmente usará o que é seu, sem que se estabeleça uma servidão, e sim uma mera serventia.

c) Nas servidões, **serve a coisa e não o dono**. Este nada tem a fazer. Sua obrigação não consiste em um facere, mas apenas em uma abstenção ou no dever de suportar o exercício da servidão, pois em razão dela perde ele alguns dos seus direitos dominiais.

d) A **servidão não se presume**, pois constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.378). Deve ser provada por quem alega sua existência. Na dúvida, decide-se contra ela. Sua interpretação é sempre restrita, por implicar limitação ao direito de propriedade.

e) A servidão deve ser **útil ao prédio dominante**. Aumenta-lhe o valor: não em dinheiro, mas em utilidade.

f) A servidão é **direito real**. Porque incide sobre bens imóveis, está munida de sequela, e é oponível “erga omnes”.

g) A servidão é direito **acessório**. Porque depende do direito de propriedade.



**h) Tem duração indefinida.** Porque perde sua característica de servidão quando estabelecida por tempo limitado. Dura indefinidamente, enquanto não extinta por alguma causa legal, ainda que os prédios passem a outros donos. Por isso, costuma-se dizer que a servidão é perpétua.

**i) A servidão é indivisível.** Porque não se desdobra em caso de divisão do prédio dominante ou do prédio serviente. Só pode ser reclamada como um todo, ainda que o prédio dominante venha a pertencer a diversas pessoas (CC, art. 1.386).

**j) A servidão é inalienável.** Por decorrer de uma necessidade do prédio dominante, não se concebe sua transferência a outro prédio, pois implicaria extinção da antiga servidão e constituição de outra.

## CLASSIFICAÇÃO

### ♦ Quanto ao exercício:

- Contínua - Quando exercida independentemente de uma ação humana e, em geral, ininterruptamente. Ex1: Aqueduto, em que as águas correm de um prédio a outro, sem necessidade da atuação das pessoas. Ex2: Passagem de cabos e tubulações condutores de energia elétrica e de outros serviços públicos e as de iluminação e ventilação. Uma vez estabelecidas, subsistem e exercem-se independentemente de ato humano, ainda que na realidade possam deixar de ser praticadas ininterruptamente.
- Descontínua - Tem o seu exercício condicionado a algum ato humano atual, como na de trânsito e na de retirada d'água.
- Aparente - Se manifesta por obras exteriores, visíveis e permanentes, como a de passagem e a de aqueduto, em que o caminho e os condutos podem ser vistos.
- Não aparente - Não se revela por obras exteriores, como a de não edificar além de certa altura ou de não construir em determinado local.

Essas espécies podem combinar-se, dando origem, então, às servidões *contínuas e aparentes*, como as de aqueduto; às *contínuas e não aparentes*, como as de não construir além de certa altura; às *descontínuas e aparentes*, como as de passagem por caminho demarcado; às *descontínuas e não aparentes*, como as de retirar água. sem caminho visível.

- Positivas: quando consistem na prática de atos sobre o prédio serviente
- Negativas: quando implicam em abstenções

### ♦ Quanto à localização:

- Rústicas: quando incidentes em imóvel rural
- Urbanas: quando gravam prédios situados nas cidades

## MODOS DE CONSTITUIÇÃO

- A servidão constitui-se voluntariamente, o que a diferencia dos direitos reais de vizinhança, que são impostos por lei.
- Resultante da vontade, por contrato ou testamento, deve ser, necessariamente, levada a registro.
- Quando indispensável pode ser constituída por sentença judicial proferida em ação de divisão e demarcação.
- Também se adquire pela usucapião.

Alguns modos de constituição das servidões estão previstos na lei, enquanto outros são criação da doutrina e da jurisprudência.

As servidões podem nascer de ato humano ou fato humano.

O ato humano gerador de uma servidão pode ser:

**a) negócio jurídico** - “*causa mortis*” (testamento) ou *inter vivos* (contrato) - necessária a escritura pública, bem como o registro imobiliário.

**b) sentença** - proferida em ação de divisão

**c) usucapião** - art. 1379

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

**d) destinação do proprietário** - Quando este estabelece uma serventia em favor de um prédio sobre outro, sendo ambos de sua propriedade, e um deles é alienado. Passando os prédios a pertencer a donos diversos, a serventia transforma-se em servidão. É óbvio que no título de alienação nada constou, porque senão teria ela surgido do contrato.

O **fato humano** é gerador somente da **servidão de trânsito** - Se o dono do prédio dominante costuma servir-se de determinado caminho aberto no prédio serviente, e se este se exterioriza por sinais visíveis, como aterros, mata-burros, bueiros, pontilhões etc., nasce o direito real sobre coisa alheia, digno de proteção possessória. Tal entendimento encontra-se cristalizado na Súmula 415 do Supremo Tribunal Federal: *“Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente. sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória”*. Se o caminho não é demarcado e visível, será encarada como mera tolerância do dono do prédio serviente.

## EXERCÍCIO DAS SERVIDÕES

O titular do prédio dominante tem o direito de usar e gozar da servidão, devendo mantê-la em perfeito estado.

Exemplo: o titular de servidão de aqueduto pode ingressar no prédio serviente a fim de limpar e proceder reparos necessários a manutenção.

Art. 1.380. O dono de uma servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso, e, se a servidão pertencer a mais de um prédio, serão as despesas rateadas entre os respectivos donos.

Art. 1.381. As obras a que se refere o artigo antecedente devem ser feitas pelo dono do prédio dominante, se o contrário não dispuser expressamente o título.

Art. 1.382. Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, abandonando, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.

Parágrafo único. Se o proprietário do prédio dominante se recusar a receber a propriedade do serviente, ou parte dela, caber-lhe-á custear as obras.

Art. 1.383. O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.

Art. 1.384. A servidão pode ser removida, de um local para outro, pelo dono do prédio serviente e à sua custa, se em nada diminuir as vantagens do prédio dominante, ou pelo dono deste e à sua custa, se houver considerável incremento da utilidade e não prejudicar o prédio serviente.

Ex: alterar a servidão de passagem

Art. 1.385. Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.

§ 1º Constituída para certo fim, a servidão não se pode ampliar a outro.

§ 2º Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.

A pé, não abrange à cavalo e a recíproca não é verdadeira

§ 3º Se as necessidades da cultura, ou da indústria, do prédio dominante impuserem à servidão maior largueza, o dono do serviente é obrigado a sofrê-la; mas tem direito a ser indenizado pelo excesso.

Art. 1.386. As servidões prediais são indivisíveis, e subsistem, no caso de divisão dos imóveis, em benefício de cada uma das porções do prédio dominante, e continuam a gravar cada uma das do prédio serviente, salvo se, por natureza, ou destino, só se aplicarem a certa parte de um ou de outro.

- Princípio da Indivisibilidade

- Ocorrendo a divisão dos prédios, a servidão permanece inalterada
- Exceção: quando a natureza ou o destino permitirem a divisão: servidão de passagem e servidão de aquedutos para irrigação de plantação

## EXTINÇÃO DAS SERVIDÕES

### 1) Cancelamento do registro

Art. 1.387. Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

Parágrafo único. Se o prédio dominante estiver hipotecado, e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para a cancelar, o consentimento do credor.

É natural que isso ocorra, tendo em vista que sua constituição depende de tal registro, especialmente em se tratando de não aparentes.

### 2) Hipóteses de cancelamento – 1388 e 1389 – renúncia, perda da utilidade, resgate, reunião dos prédios, supressão das obras e não uso.

Art. 1.388. O dono do prédio serviente tem direito, pelos meios judiciais, ao cancelamento do registro, embora o dono do prédio dominante lho impugne:

O art. 1.388 indica os casos em que o cancelamento pode ser deferido judicialmente, a pedido do dono do prédio serviente:

I - quando o titular houver renunciado a sua servidão; - pela **renúncia**, que deve ser expressa, mas admite-se que possa ser tácita quando, por exemplo, o dono do prédio dominante permite que o dono do prédio serviente faça nele obra incompatível com o exercício da servidão.

II - quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão;

III - quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão. - pelo **resgate**, que só poderá ocorrer quando convencionado.

Art. 1.389. Também se extingue a servidão, ficando ao dono do prédio serviente a faculdade de fazê-la cancelar, mediante a prova da extinção:

I - pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa; — **confusão**

II - pela supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso; — trata-se de modo de extinção que se aplica às servidões aparentes

III - pelo **não uso**, durante dez anos contínuos.

## DO USUFRUTO

### TÍTULO VI

### CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

Direito de usar uma coisa pertencente a outrem e de perceber-lhe os frutos, ressalvada sua substância.

O direito real que concede a uma pessoa o poder de usar e fruir das utilidades e dos frutos de uma coisa de forma temporária, com a obrigação de conservar a substância do bem.

O usufruto é **temporário** - extingue-se com a morte do usufrutuário (art. 1.410, I) ou no prazo de trinta anos, se constituído em favor de pessoa jurídica, e esta não se extinguir antes (art. 1.410, III).

É **direito real** - goza o seu titular das prerrogativas deste: seqüela, oposição *erga omnes*, ação real etc.

É **inalienável** - permitindo-se, porém, a cessão de seu exercício por título gratuito ou oneroso (art. 1.393). Se isso acontecer, o usufrutuário poderá também arrendar o imóvel, não estando obrigado a explorá-lo pessoalmente.

A inalienabilidade ocasiona a **impenhorabilidade** do usufruto. O direito em si não pode ser penhorado, em execução

movida por dívida do usufrutuário, porque a penhora destina-se a promover a venda forçada do bem em hasta pública. Mas como o seu exercício pode ser cedido, é passível, em consequência, de ser penhorado.

Art. 1.393. Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.

Pressupõe a existência de dois sujeitos sobre a mesma coisa: nu-proprietário e usufrutuário

- Direito intransmissível – é da essência do instituto, criado para favorecer alguém
- Cessão – relação meramente obrigacional – comodato, locação
- Falecimento – extingue o usufruto
- 1397, CC - Cinco vacas – deverá restituir cinco – ainda que as mesmas tenham dado 3 crias
- 1398, CC - Razão da norma é que os frutos civis reputam-se percebidos por dia
- 1399, CC - vedado a plantação de cana se está destinado a pecuária

## CONSTITUIÇÃO DO USUFRUTO

O usufruto pode constituir-se por:

- Determinação legal - Estabelecido pela lei em favor de certas pessoas, como o usufruto dos pais sobre os bens do filho menor (CC, art. 1.689, I).
- Ato de vontade - Resulta de contrato ou testamento.
- Usucapião - Usucapião, ordinária ou extraordinária, desde que concorram os requisitos legais.

## OBJETO DO USUFRUTO

**Bens passíveis de usufruto:**

Art. 1.390. O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades.

Os bens passíveis de usufruto são tratados neste art.

- Usufruto particular (fazenda)
- Usufruto universal: herança, uma empresa
- Se móveis deverão ser infungíveis e inconsumíveis

**Usufruto de imóveis:**

Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

- Constitui-se mediante contrato (gratuito ou oneroso), testamento, usucapião e disposição da lei;
- Móveis – aprimora-se pela tradição.
- Imóveis – registro
- Usucapião
- Usufruto decorrente da lei – direito de família

**Abrangência do usufruto:**

Art. 1.392. Salvo disposição em contrário, o usufruto estende-se aos acessórios da coisa e seus acréscidos.

§ 1º Se, entre os acessórios e os acréscidos, houver coisas consumíveis, terá o usufrutuário o dever de restituir, findo o usufruto, as que ainda houver e, das outras, o equivalente em gênero, qualidade e quantidade, ou, não sendo possível, o seu valor, estimado ao tempo da restituição.

§ 2º Se há no prédio em que recai o usufruto florestas ou os recursos minerais a que se refere o art. 1.230, devem o dono e o usufrutuário prefixar-lhe a extensão do gozo e a maneira de exploração.

§ 3º Se o usufruto recai sobre universalidade ou quota-parte de bens, o usufrutuário tem direito à parte do tesouro achado por outrem, e ao preço pago pelo vizinho do prédio usufruído, para obter meação em parede, cerca, muro, vala ou valado.

- As partes possuem autonomia para dispor de modo diferente
- Usufruto impróprio é o que recai sobre bens consumíveis e fungíveis

## **DOS DIREITOS DO USUFRUTUÁRIO**

Art. 1.394. O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos.

Art. 1.395. Quando o usufruto recai em títulos de crédito, o usufrutuário tem direito a perceber os frutos e a cobrar as respectivas dívidas.

Parágrafo único. Cobradas as dívidas, o usufrutuário aplicará, de imediato, a importância em títulos da mesma natureza, ou em títulos da dívida pública federal, com cláusula de atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos.

Art. 1.396. Salvo direito adquirido por outrem, o usufrutuário faz seus os frutos naturais, pendentes ao começar o usufruto, sem encargo de pagar as despesas de produção.

Parágrafo único. Os frutos naturais, pendentes ao tempo em que cessa o usufruto, pertencem ao dono, também sem compensação das despesas.

Art. 1.397. As crias dos animais pertencem ao usufrutuário, deduzidas quantas bastem para inteirar as cabeças de gado existentes ao começar o usufruto.

Art. 1.398. Os frutos civis, vencidos na data inicial do usufruto, pertencem ao proprietário, e ao usufrutuário os vencidos na data em que cessa o usufruto.

Art. 1.399. O usufrutuário pode usufruir em pessoa, ou mediante arrendamento, o prédio, mas não mudar-lhe a destinação econômica, sem expressa autorização do proprietário.

## **DOS DEVERES DO USUFRUTUÁRIO**

Art. 1.400. O usufrutuário, antes de assumir o usufruto, inventariará, à sua custa, os bens que receber, determinando o estado em que se acham, e dará caução, fidejussória ou real, se lhe exigir o dono, de velar-lhes pela conservação, e entregá-los findo o usufruto.

Parágrafo único. Não é obrigado à caução o doador que se reservar o usufruto da coisa doada.

Art. 1.401. O usufrutuário que não quiser ou não puder dar caução suficiente perderá o direito de administrar o usufruto; e, neste caso, os bens serão administrados pelo proprietário, que ficará obrigado, mediante caução, a entregar ao usufrutuário o rendimento deles, deduzidas as despesas de administração, entre as quais se incluirá a quantia fixada pelo juiz como remuneração do administrador.

Art. 1.402. O usufrutuário não é obrigado a pagar as deteriorações resultantes do exercício regular do usufruto.

Art. 1.403 Incumbem ao usufrutuário:

- I - as despesas ordinárias de conservação dos bens no estado em que os recebeu;
- II - as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída.

Art. 1.404. Incumbem ao dono as reparações extraordinárias e as que não forem de custo módico; mas o usufrutuário lhe pagará os juros do capital despendido com as que forem necessárias à conservação, ou aumentarem o rendimento da coisa usufruída.

§ 1º Não se consideram módicas as despesas superiores a dois terços do líquido rendimento em um ano.

§ 2º Se o dono não fizer as reparações a que está obrigado, e que são indispensáveis à conservação da coisa, o usufrutuário pode realizá-las, cobrando daquele a importância despendida.

Art. 1.405. Se o usufruto recair num patrimônio, ou parte deste, será o usufrutuário obrigado aos juros da dívida que onerar o patrimônio ou a parte dele.

Art. 1.406. O usufrutuário é obrigado a dar ciência ao dono de qualquer lesão produzida contra a posse da coisa, ou os direitos deste.

Art. 1.407. Se a coisa estiver segurada, incumbe ao usufrutuário pagar, durante o usufruto, as contribuições do seguro.

§ 1º Se o usufrutuário fizer o seguro, ao proprietário caberá o direito dele resultante contra o segurador.

§ 2º Em qualquer hipótese, o direito do usufrutuário fica sub-rogado no valor da indenização do seguro.

Art. 1.408. Se um edifício sujeito a usufruto for destruído sem culpa do proprietário, não será este obrigado a reconstruí-lo, nem o usufruto se restabelecerá, se o proprietário reconstruir à sua custa o prédio; mas se a indenização do seguro for aplicada à reconstrução do prédio, restabelecer-se-á o usufruto.

Art. 1.409. Também fica sub-rogada no ônus do usufruto, em lugar do prédio, a indenização paga, se ele for desapropriado, ou a importância do dano, ressarcido pelo terceiro responsável no caso de danificação ou perda.

## EXTINÇÃO DO USUFRUTO

Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

I - pela renúncia ou morte do usufrutuário; - O direito de acrescer, quando estipulado, constitui uma exceção à regra de que o usufruto se extingue com a morte do usufrutuário.

II - pelo termo de sua duração;

III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer;

IV - pela cessação do motivo de que se origina;

V - pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409;

VI - pela consolidação; - Quando na mesma pessoa se reúnem as qualidades de usufrutuário e nu-proprietário.

VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395;

VIII - Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399).

Art. 1.411. Constituído o usufruto em favor de duas ou mais pessoas, extinguir-se-á a parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente.

## DO USO

### TÍTULO VII

- É como se fosse um “**usufruto restrito**”.

- **Mesmas características do usufruto:** direito real, temporário, resultante do desmembramento da propriedade.

- **Difere do usufruto porque:** no usufruto o usufrutuário tem o direito de usar e fruir da coisa; no uso, o usuário só tem o direito de usar. O usuário tem apenas a utilização restrita aos limites das suas necessidades e de sua família. O que sobrar é do dono. A pessoa que usa só pode usar para sua subsistência e de sua família.

**O direito real de uso se limita à possibilidade de o usuário usar da coisa alheia, ou seja, dela extrair suas normais utilidades, sem perceber os frutos que ela venha a proporcionar.**

Art. 1.412. O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família.

§ 1º Avaliar-se-ão as necessidades pessoais do usuário conforme a sua condição social e o lugar onde viver.

§ 2º As necessidades da família do usuário compreendem as de seu cônjuge, dos filhos solteiros e das pessoas de seu serviço doméstico.

## Idéia de Família:

Limitada no art. 1412, § 1º, CC

Conceito de família → família é para a lei:

- Cônjuge - companheiro - parceiro homossexual
- Filho solteiro - que esteja na residência do usuário sob suas despesas (viúvo, divorciado que volta pra casa dos pais; casado que mora com a esposa na casa do usufrutuário as despesas dele)
- Empregados domésticos

Apenas as necessidades dessas pessoas é que podem ser levadas em conta a fim de autorizar a excepcional fruição da coisa por parte do mero usuário.

#### Frutos:

- Caráter excepcional
- Vinculada às necessidades pessoais e familiares do usuário
- Com vistas a subsistência e não ao enriquecimento - Não pode trocar, ainda que para sua subsistência.
- Avaliação das necessidades pessoais – tem o escopo de evitar o enriquecimento sem causa do usuário

O que é necessário para a subsistência de uma pessoa?

- é o que é necessário individualmente
- não há padrão
- ex: uma pessoa pode consumir 10 litros de leite por dia, enquanto outra tem alergia a lactose
- Permitem o rechaçamento de fruição supérflua

#### Regras subsidiárias:

Aplicam-se subsidiariamente as regras do usufruto.

Art. 1.413. São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.

### DA HABITAÇÃO

#### TÍTULO VIII

- O direito real de habitação é ainda mais restrito do que o uso, pois consiste na faculdade de residir num prédio alheio, com a família.

Art. 1.414. Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.

Devido ao seu caráter personalíssimo, não pode ser cedido. Assim, o titular deve residir, ele próprio, com sua família, no prédio. Não pode alugá-lo, nem emprestá-lo.

Conceito de família → Para a lei, família é:

- Cônjuge - companheiro - parceiro homossexual
- Filho solteiro - que esteja na residência do usuário sob suas despesas (viúvo, divorciado que volta pra casa dos pais; casado que mora com a esposa na casa do usufrutuário as despesas dele)
- Empregados domésticos

Não pode trocar, ainda que para sua subsistência.

O que é necessário para a subsistência de uma pessoa?

- é o que é necessário individualmente
- não há padrão
- ex: uma pessoa pode consumir 10 litros de leite por dia, enquanto outra tem alergia a lactose

Art. 1.415. Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la.

Se conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que ocupar a habitação estará no exercício de direito próprio, nada devendo às demais a título de aluguel. A nenhuma será lícito impedir o exercício da outra ou das outras.

Art. 1.416. São aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.



É **direito real temporário**, extinguindo-se pelos mesmos modos de extinção do usufruto.

- Pode constituir-se, assim como o usufruto, por *lei* (CC, art. 1.831; Lei n. 9.278/96. que regulamentou a união estável) e por *ato de vontade* (contrato e testamento), devendo ser registrado (LRP. art. 167, 1, n. 7).

## DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

### TÍTULO IX

Tal promessa, ou compromisso de compra e venda, é um contrato preliminar ou pré-contrato (*pactum de contrahendo*), pelo qual as partes se comprometem a levar a efeito um contrato definitivo de venda e compra. O consentimento já foi dado, na promessa, convencionando os contratantes reiterá-lo na escritura definitiva. O promitente comprador não recebe o domínio da coisa, mas passa a ter direitos sobre ela. Estes são, por isso, direitos reais sobre coisa alheia e consistem em desfrutar desta, em impedir sua válida alienação a outrem e no poder de ajuizar ação de adjudicação compulsória.

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

O Superior Tribunal de Justiça tem admitido a propositura de ação de adjudicação compulsória mesmo não estando registrado o compromisso de compra e venda irretratável e irrevogável.

A autorização do cônjuge é indispensável, por consistir em alienação de bem imóvel sujeita à adjudicação compulsória.

Se o compromissário comprador deixar de cumprir a sua obrigação, atrasando o pagamento das prestações, poderá o vendedor pleitear a rescisão contratual, cumulada com pedido de reintegração de posse. Antes, porém, terá de constituir em mora o devedor, notificando-o (judicialmente ou pelo Cartório de Registro de Imóveis) para pagar as prestações em atraso no prazo de trinta dias, se se tratar de imóvel loteado, ou de quinze dias, se for imóvel não loteado, ainda que no contrato conste cláusula resolutiva expressa.