

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
1. O DIREITO DE PROPRIEDADE E O DIREITO DE HABITAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E ESPANHOL.....	14
1.1. Breve considerações históricas do direito de propriedade no Brasil.....	17
1.2. Propriedade e sua função social na Constituição do Brasil	18
1.2.1. Limitações ao direito de propriedade na legislação brasileira	22
1.2.1.1. Utilidade pública ou interesse social.....	23
1.2.1.2. Reforma agrária	24
1.2.1.3. Cultivo de plantas psicotrópicas e trabalho escravo.....	25
1.3. Marco legal dos direitos de propriedade no Brasil	27
1.3.1. O direito de propriedade no Brasil: principais desafios	28
1.4. O direito fundamental à moradia no Brasil	29
1.5. A propriedade e sua função social na Constituição da Espanha	33
1.6. O direito fundamental à habitação na Espanha	37
2. O CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS À LUZ DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA E ESPANHOLA	45
2.1. O contrato de compra e venda de bens imóveis à luz da legislação brasileira	47
2.1.1. Elementos essenciais do contrato imobiliário de compra e venda	49
2.1.1.1. A coisa	50
2.1.1.1.1. A existência da coisa.....	50
2.1.1.1.2. Individuação da coisa	51
2.1.1.1.3. Disponibilidade da coisa	51
2.1.1.2. O preço.....	52
2.1.1.2.1. O consentimento	52
2.1.1.3. A forma	53
2.2. Princípios afetos ao contrato de compra e venda na legislação brasileira.....	54
2.2.1. Princípio da autonomia de vontade.....	54
2.2.2. Princípio da força obrigatória dos contratos	54

2.2.3. Princípio da boa-fé.....	55
2.2.4. Princípio do consensualismo	56
2.3. O contrato de promessa de compra e venda no Brasil	57
2.4. Algumas considerações sobre o sistema registral brasileiro	60
2.4.1. Princípio da especialização.....	63
2.4.2. Princípio da obrigatoriedade	63
2.4.3. Princípio da fé pública.....	63
2.4.4. Princípio da publicidade	64
2.4.5. Princípio da continuidade	64
2.4.6. Princípio da prioridade	64
2.4.7. Princípio da legalidade	65
2.4.8. Princípio da instância.....	65
2.5. O contrato de compra e venda de bens imóveis à luz da legislação espanhola	65
2.5.1. O contrato de compra e venda e a reserva de domínio	69
2.6. Princípios afetos ao contrato de compra e venda na legislação espanhola ...	70
2.6.1. Do princípio da reserva da inoponibilidade	70
2.7. A venda de coisa alheia	71
2.8. A invalidade do título e a prescrição aquisitiva.....	73
2.9. Algumas observações sobre o sistema registral espanhol	74
3. O CONTRATO DE ALUGUEL DE BENS IMÓVEIS PARA FINS RESIDENCIAIS	77
3.1. Locação residencial brasileira: evolução histórica	79
3.2. Aplicação da legislação brasileira nos contratos de aluguel de imóveis residenciais	84
3.3. Aplicação da legislação espanhola nos contratos de aluguel de imóveis para fins residenciais	96
3.4. Locação residencial espanhola: evolução histórica.....	97
3.4.1. A Lei de Arrendamento Urbano de 1994	101
3.4.2. Alterações da LAU 29/1994	101
3.4.3. Do direito à habitação – Lei 12/2023	102

4. A REVISÃO CONTRATUAL: “Cláusula rebus sic stantibus” - A TEORIA DA IMPREVISÃO.....	106
4.1. Breve consideração histórica da revisão contratual	110
4.1.1. Revisão contratual e teoria da imprevisão no direito comparado	112
4.2. Teoria da imprevisão, revisão contratual e a legislação brasileira	118
4.2.1. A teoria da imprevisão e o código civil brasileiro.....	121
4.2.2. Onerosidade excessiva.....	127
4.2.3. A revisão contratual, a legislação consumerista brasileira e a alteração da base econômica do contrato.....	130
4.3. Teoria da cláusula rebus sic stantibus, revisão contratual e a legislação espanhola.....	131
4.3.1. A Cláusula rebus sic stantibus e o código civil espanhol	132
4.3.2. Principais requisitos de aplicação à cláusula rebus sic stantibus.....	134
4.3.3. A revisão contratual e a legislação consumerista espanhola	135
5. A BASE OBJETIVA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS E AS CONSEQUÊNCIAS DE SEU DESCUMPRIMENTO	137
5.1. Antecedentes históricos da teoria da base objetiva do negócio jurídico	139
5.1.1. A cláusula Hardship	140
5.1.2. O sistema Common Law.....	143
5.1.3. O sistema Civil Law	144
5.1.4. A teoria da pressuposição	145
5.1.5. O surgimento da teoria da base objetiva	146
5.1.6. A boa fé como limitação da teoria da base objetiva	149
5.1.7. Críticas à teoria da base	150
5.1.8. A teoria da base objetiva no direito contratual contemporâneo.....	152
5.1.8.1. Teoria da base: avanços tecnológicos e formação de contratos	153
5.2. A teoria da base do negócio jurídico no direito brasileiro	154
5.3. A teoria da base do negócio jurídico na legislação espanhola.....	159

6. CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: APLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO E A REVISÃO CONTRATUAL.....	163
6.1. O emprego da teoria da imprevisão e da revisão contratual em contratos imobiliários na legislação brasileira	168
6.1.1. A revisão nos contratos imobiliários de compra e venda.....	170
6.1.2. A revisão nos contratos imobiliários de promessa de compra e venda.....	173
6.1.3. A revisão nos contratos imobiliários de locação	175
6.1.4. A revisão nos contratos no âmbito da incorporação imobiliária	180
6.1.5. A revisão nos contratos de alienação fiduciária	183
6.2. O emprego da teoria da imprevisão e da revisão contratual em contratos imobiliários na legislação espanhola	187
7. EQUILÍBRIO CONTRATUAL E DEVER DE RENEGOCIAR EM CONTRATOS IMOBILIÁRIOS	191
7.1. O princípio do equilíbrio contratual	198
7.2. O dever de renegociar em contratos brasileiros.....	200
7.2.1. O equilíbrio contratual e a legislação brasileira	204
7.2.2. O equilíbrio contratual e lesão	207
7.2.3. O equilíbrio contratual, caso fortuito e força maior.....	208
7.2.4. O equilíbrio contratual e Estado de Perigo	210
7.3. O dever de renegociar em contratos na realidade espanhola.....	211
8. PROPOSTA.....	217
8.1. A referência do modelo alemão na manutenção e extinção dos contratos	220
8.2. Da extinção x manutenção dos contratos imobiliários	223
8.3. Da extinção x manutenção dos contratos imobiliários no Brasil - proposta ..	228
8.4. Da extinção x manutenção dos contratos imobiliários na Espanha - proposta	236
CONCLUSÃO	241
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	251