

Sumário

I Lei do inquilinato anotada.....	1
Lei nº 8.245, de 18-10-1991	1
Título I – Da Locação	1
Capítulo I – Disposições Gerais.....	1
Seção I – Da locação em geral	1
Seção II – Das sublocações	12
Seção III – Do aluguel	13
Seção IV – Dos deveres do locador e do locatário.....	15
Seção V – Do direito de preferência	19
Seção VI– Das benfeitorias	22
Seção VII – Das garantias locatícias	22
Seção VIII – Das penalidades criminais e civis.....	28
Seção IX – Das nulidades	29
Capítulo II – Das Disposições Especiais.....	29
Seção I – Da Locação Residencial.....	29
Seção II – Da locação para temporada.....	31
Seção III – Da locação não residencial.....	32
Título II – Dos Procedimentos.....	38
Capítulo I – Das Disposições Gerais.....	38

Capítulo II – Das Ações de Despejo.....	39
Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação.....	45
Capítulo IV – Da Ação Revisional de Aluguel	47
Capítulo V – Da Ação Renovatória.....	50
Título III – Das Disposições Finais e Transitórias	53
II Questões teóricas e práticas do direito locatício	57
1 Quais são os princípios fundamentais do direito contratual que também se aplicam ao contrato de locação?.....	57
2 Resumidamente, quais são as principais características do contrato de locação?.....	58
3 Quais cuidados o proprietário deve ter ao alugar seu imóvel?.....	58
4 Quais cuidados são necessários ao se alugar um imóvel?	59
5 Como deve ser feito o contrato de locação?.....	59
6 Qual é o prazo máximo, e mínimo, do contrato de locação?.....	60
7 Na locação residencial, qual é a melhor opção de prazo para o contrato locativo?	60
8 Como agir diante da inadimplência do inquilino?	60
9 Como fazer a notificação do inquilino para que deixe o imóvel?.....	61
10 Em que casos o locador pode rescindir o contrato de locação e retomar a posse direta do imóvel locado?	61
11 Em que casos o inquilino pode rescindir o contrato de locação e deixar o imóvel locado?.....	62
12 Como fica a locação no caso de separação ou morte dos inquilinos?	62
13 O aluguel pode ser cobrado antecipadamente?	63
14 Quais são os tipos de garantias do contrato de locação permitidas pela Lei do Inquilinato?.....	63
15 Qual o limite da responsabilidade do fiador?	64
16 Como o fiador deve proceder para exonerar-se da fiança?.....	64
17 Quem é responsável pelo pagamento das despesas e taxas do condomínio?	64
18 Como agir nos casos em que o inquilino paga o aluguel, mas fica inadimplente com o pagamento das taxas do condomínio e do imposto predial?.....	65
19 Quem é responsável pelo pagamento dos impostos e taxas que incidam sobre o imóvel locado?.....	65
20 Quais as principais características do contrato de locação para temporada?.....	66

21	O que pode fazer o locatário preterido no seu direito de preferência?	66
22	Quais os requisitos da ação de despejo para uso próprio?	67
23	Quais os requisitos da ação de despejo por falta de pagamento?	67
24	Quais valores devem compor os cálculos a serem apresentados na ação de despejo por falta de pagamento?	68
25	Quais são os requisitos da ação renovatória?	69
26	Quais são os requisitos da ação revisional de aluguel?	69
27	Quais são os requisitos da ação de consignação de aluguel e encargos? ...	70
28	Quais são os requisitos da ação de adjudicação movida pelo locatário preterido no seu direito de preferência?	71
29	No contrato de locação, pode ser cumulada a cobrança da cláusula penal moratória e da cláusula penal compensatória?	71
30	Qual o limite das cláusulas penais moratórias e compensatórias?	72
31	Como deve agir o locador no caso de o inquilino abandonar o imóvel locado?	72
32	Quais foram as principais inovações introduzidas na Lei do Inquilinato pela Lei nº 12.112/09?	73
33	Quais as regras que envolvem o contrato de locação fruto de “construção ajustada”?	74
34	O que são as chamadas “cláusulas de raio”?	75
35	Como deve proceder o locatário que deseje rescindir o contrato de locação que esteja valendo por prazo indeterminado?	75
36	Como agir quanto à alteração do “nome”, ou titular, das contas de consumo (água, luz e gás etc.)?	75
37	As regras do Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, se aplicam ao contrato de locação?	76
38	A multipropriedade, instituída pela Lei 13.777/2018, é uma forma de locação para temporada?	76
III Aspectos teóricos e práticos da redação forense		77
1	Introdução	77
2	Entrevista com o cliente	77
3	Requisitos legais da petição inicial	78
4	Aspectos práticos da redação da petição inicial	79
5	Da defesa do réu	82
IV Procuração judicial (mandato judicial)		85
1	Contrato de mandato	85
2	Mandato Judicial	86

3	Substabelecimento.....	87
4	Responsabilidade civil dos advogados.....	87
5	Base legal.....	87
V	Modelos e formulários.....	89
1	Ação de adjudicação arrimada na infração ao direito de preferência	89
2	Ação de cobrança de aluguéis e encargos.....	92
3	Ação de cobrança de multa prevista no art. 6º da LI contra os fiadores ...	94
4	Ação de consignação de aluguel	96
5	Ação de despejo arrimada no decurso de prazo quinquenal.....	98
6	Ação de despejo com amparo em quebra de acordo	100
7	Ação de despejo em razão da alienação do imóvel	102
8	Ação de despejo para realização de obras determinadas pelo Poder Público	104
9	Ação de despejo para realização de obras para melhoria do imóvel	106
10	Ação de despejo para uso de ascendente ou descendente.....	108
11	Ação de despejo para uso próprio	110
12	Ação de despejo para uso próprio (ajuizada junto ao Juizado Especial Cível – JEC).....	112
13	Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” (esta ação deve ser ajuizada em até 30 dias do fim do contrato).....	114
14	Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” vigendo por prazo indeterminado.....	116
15	Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação vigendo por prazo indeterminado.....	118
16	Ação de despejo por denúncia vazia fundada no fato do locatário não ter apresentado nova garantia.....	120
17	Ação de despejo por denúncia vazia fundada no término do contrato de locação firmado por escrito e com prazo de trinta meses.....	122
18	Ação de despejo por falta de pagamento arrimada em contrato de locação garantido por fiador	124
19	Ação de despejo por falta de pagamento arrimada em contrato de locação sem garantia	126
20	Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação garantida por fiadores).....	128
21	Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação sem garantia)	130
22	Ação de despejo por término do contrato de trabalho.....	132

23	Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título extrajudicial (contrato de locação).....	134
24	Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título judicial (petição de início da fase executiva).....	136
25	Ação de indenização por perdas e danos arrimada em desvio de uso	138
26	Ação de indenização por perdas e danos arrimada em infração ao direito de preferência	140
27	Ação declaratória buscando a extinção da fiança.....	142
28	Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por perdas e danos.....	144
29	Ação renovatória.....	146
30	Ação revisional de aluguel.....	148
31	Contestação de ação de cobrança arrimada em contrato de locação	150
32	Contestação de ação de consignação de aluguel com reconvenção pedindo despejo por falta de pagamento.....	154
33	Contestação de ação de despejo para uso próprio	156
34	Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito e com prazo de 30 meses	158
35	Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito vencido e prorrogado por prazo indeterminado	160
36	Contestação de ação de despejo por falta de pagamento	163
37	Contrato de locação não residencial garantido por caução em bem imóvel.....	166
38	Contrato de locação não residencial garantido por fiador.....	168
39	Contrato de locação para temporada com pagamento antecipado do aluguel	170
40	Contrato de locação residencial garantido por caução em bem imóvel....	172
41	Contrato de locação residencial garantido por caução em bem móvel....	174
42	Contrato de locação residencial garantido por caução em dinheiro (casa)	176
43	Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado)	178
44	Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado com despesas condominiais e impostos já incluídos no aluguel).....	180
45	Contrato de locação residencial garantido por fiador (casa).....	182

46	Contrato de locação residencial garantido por seguro de fiança locatícia...	184
47	Contrato de locação residencial sem garantia	186
48	Contrato de prestação de serviços advocatícios	188
49	Embargos à execução	190
50	Embargos de declaração em razão de omissão quanto ao valor da cau- ção.....	193
51	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao fiador sobre a separação fática do casal	194
52	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locador sobre exoneração da fiança.....	195
53	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locador sobre sub-rogação em razão de separação fática do casal.....	196
54	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locatário que o inquilino irá deixar o imóvel locado no prazo de 30 dias	197
55	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando locatário sobre desejo de venda do imóvel (direito de preferência)	198
56	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), pedindo a desocupação do imóvel	199
57	Notificação judicial (ação de notificação)	200
58	Petição arrolando testemunhas.....	201
58.1	Modelo.....	201
58.2	Segundo modelo (carta que o advogado deve enviar para as pes- soas que arrolou como testemunhas, a fim de lhes dar conheci- mento da audiência)	203
59	Petição renunciando ao mandato judicial	204
60	Petição requerendo a juntada de documento	205
61	Petição requerendo habilitação.....	206
62	Petição requerendo imissão de posse em razão de o inquilino ter aban- donado o imóvel locado.....	207
63	Petição requerendo vista com escopo de preparar resposta	208
64	Procuração <i>ad judicia</i> – pessoa física.....	209
65	Procuração <i>ad judicia</i> – pessoa jurídica	210
66	Recurso de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de liminar em ação de despejo.....	211

67	Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento arrimada em ilegitimidade passiva da parte e inépcia da petição, requerendo ainda revisão dos honorários (recorrente Curador Especial).....	214
68	Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento em razão de rejeição da preliminar de inépcia da inicial	218
69	Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento sob arrimo de nulidade da sentença de primeiro grau.....	221
70	Recurso especial em ação de despejo.....	225
71	Recurso extraordinário contra acórdão proferido em execução arrimada em contrato de locação	229
72	Substabelecimento de procuração <i>ad judicia</i>	235
Bibliografia.....		237