

# SUMÁRIO

## PARTE I – DA LOCAÇÃO

<b>1</b>	<b>Das Disposições Gerais.....</b>	<b>3</b>
1.1	Da locação em geral.....	3
1.1.1	Alcance da Lei.....	3
1.1.2	A locação de coisas. A locação de imóveis. Os imóveis urbanos.....	5
1.1.3	Características do contrato de locação de imóveis.....	8
1.1.4	Elementos do contrato de locação de imóveis.....	12
1.1.5	Locações que continuam reguladas pelo Código Civil e por leis especiais.....	15
1.1.6	Hospedagens de curta duração. Multipropriedade.....	18
1.1.7	A lei protetiva do consumidor. Um microsistema jurídico.....	20
1.1.7.1	A historicidade do conceito de contrato.....	22
1.1.7.2	O contrato dirigido ou regulamentado. O contrato de locação na lei inquilinária.....	22
1.1.7.3	Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas inquilinárias.....	24
1.1.7.4	A efetiva conceituação do locatário como consumidor.....	27
1.1.8	A solidariedade.....	30
1.1.9	Perdas e danos na solidariedade.....	33
1.1.10	Sobre a participação de todos os locatários na ação de despejo, ainda que solidários.....	33
1.1.10.1	Situação dos ocupantes de habitações coletivas.....	34
1.1.11	O prazo no contrato de locação e a autorização do cônjuge.....	36
1.1.12	Suprimento da vênia conjugal.....	36
1.1.13	Vênia do cônjuge do locador e do locatário.....	36
1.1.14	Forma da vênia conjugal.....	37
1.1.15	Os contratos devem ser cumpridos.....	38
1.1.16	Multa ou cláusula penal e o contrato de locação.....	39
1.1.17	A via processual. Iniciativa do locatário.....	41
1.1.18	A “multa” fixada pelo juiz.....	42

1.1.19	Multa e perdas e danos.....	44
1.1.20	Valor da multa e sua alteração.....	45
1.1.21	Hipótese em que o locatário pode ser dispensado do pagamento da multa.....	46
1.1.22	A utilização da ação de despejo.....	48
1.1.23	A exceção na ação de desapropriação.....	48
1.1.24	Extinção do contrato por parte do locatário.....	49
1.1.25	Forma do aviso prévio do locatário.....	49
1.1.26	O pagamento do aviso prévio. Ação para a cobrança.....	50
1.1.27	O usufruto e sua extinção.....	51
1.1.28	O fideicomisso e sua extinção.....	53
1.1.29	O direito de retomada do nu-proprietário e do fideicomissário.....	55
1.1.30	A denúncia com trinta dias para a desocupação.....	55
1.1.31	A concordância da manutenção da locação pelo nu-proprietário e fideicomissário.....	55
1.1.32	A cominação de multa pela não desocupação. Impossibilidade.....	56
1.1.33	A alienação do imóvel pode resilir o contrato.....	57
1.1.34	Natureza do registro imobiliário e seus efeitos.....	58
1.1.35	Quem pode denunciar a locação como novo adquirente.....	60
1.1.36	A forma da denúncia.....	60
1.1.37	Havia possibilidade de multa no projeto original.....	61
1.1.38	As hipóteses de desfazimento da relação locatícia.....	61
1.1.39	Resolução, resilição e rescisão dos contratos em geral e na locação. O distrato.....	63
1.1.40	Mútuo acordo.....	64
1.1.41	Infração legal ou contratual.....	65
1.1.42	Falta de pagamento de aluguel e encargos.....	66
1.1.43	As reparações urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público.....	66
1.1.44	Sucessão na locação na morte do locador.....	67
1.1.45	A intenção da Lei e alcance do dispositivo.....	68
1.1.46	A sub-rogação nos direitos e obrigações do locatário.....	68
1.1.47	Quem pode sub-rogar-se no contrato.....	69
1.1.48	Ocupação por estranhos após a morte do locatário.....	71
1.1.49	A sub-rogação do cônjuge ou companheiro na posição de locatário.....	72
1.1.50	A comunicação ao locador.....	73
1.1.51	Regra geral de proibição de ingresso de terceiros na relação locatícia. O consentimento do locador.....	74
1.1.52	A cessão da posição contratual do locatário.....	76
1.1.53	A sublocação. O subcontrato ou contrato derivado.....	79
1.1.54	O comodato do imóvel.....	80
1.1.55	A notificação formulada pelo locatário.....	81

1.2	Das sublocações.....	82
1.2.1	Princípios gerais das sublocações .....	82
1.2.2	Extinção da sublocação. O direito eventual de indenização .....	84
1.2.3	O prazo para desocupação por parte do sublocatário. Ciência deste na ação de despejo movida pelo locador contra o locatário.....	85
1.2.4	Resilição amigável da locação e a sublocação.....	86
1.2.5	A posição de subsidiariedade do sublocatário .....	86
1.2.6	Requisitos dessa obrigação subsidiária .....	87
1.3	Do aluguel.....	88
1.3.1	Valores do aluguel e política legislativa.....	88
1.3.2	Natureza da obrigação do aluguel. A correção monetária.....	90
1.3.3	A possibilidade de revisão judicial dos contratos .....	92
1.3.3.1	Fixação de novo aluguel pelas partes. Cláusulas de reajuste.....	93
1.3.4	A ação revisional de alugueres. Pressupostos. Revisão e inflação .....	94
1.3.5	O prazo para a ação revisional .....	96
1.3.6	Maior alcance na possibilidade de cobrança antecipada de aluguel ....	98
1.3.7	Valor do aluguel na sublocação .....	99
1.4	Dos deveres do locador e do locatário .....	100
1.4.1	Deveres do locador .....	100
1.4.2	Deveres do locatário .....	113
1.4.3	Depósito de aluguéis nas habitações coletivas .....	126
1.4.4	Pagamento pelo locatário de tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio.....	127
1.4.5	Consentimento do locatário nos reparos urgentes.....	128
1.5	Do direito de preferência .....	129
1.5.1	Pacto de preempção ou preferência na sua origem. Natureza e requisitos no contrato de compra e venda .....	130
1.5.2	Preferência do locatário.....	132
1.5.2.1	Caducidade do direito de preferência.....	133
1.5.2.2	A desistência do negócio pelo locador .....	134
1.5.2.3	A preferência na sublocação. Pluralidade de pretendentes....	135
1.5.3	Não obrigatoriedade de venda ou imóvel por partes .....	136
1.5.4	Venda judicial, permuta e doação.....	136
1.5.5	Direito de preferência e dação em pagamento.....	137
1.5.6	Integralização do capital, cisão, fusão e incorporação .....	137
1.5.7	Na preferência do inquilino haverá direito com eficácia real ou direito obrigacional .....	138
1.5.8	Ações decorrentes da preterição da preferência.....	140
1.5.9	Direito de preferência do condômino com prioridade ao locatário nos imóveis indivisíveis .....	142

1.6	Das benfeitorias.....	143
1.6.1	Benfeitorias. Noção e classificação .....	143
1.6.2	Benfeitorias na locação e direito de retenção .....	144
1.7	Das garantias locatícias .....	147
1.7.1	Instrumentos de garantia locatícia. Obrigações de garantia .....	148
1.7.2	Contrato de garantia e caução. Formas de caução locatícia .....	148
1.7.3	Fiança.....	151
1.7.4	Caução de bens móveis e imóveis .....	153
1.7.5	Caução em dinheiro.....	154
1.7.6	Caução em títulos e ações .....	156
1.7.7	Persistência da garantia até devolução do imóvel.....	156
1.7.8	Substituição da garantia .....	159
1.7.9	Abrangência do seguro de fiança .....	162
1.7.10	Pagamento do aluguel quando inexistente a garantia .....	163
1.8	Das penalidades criminais e civis .....	164
1.8.1	Crimes e contravenções decorrentes do inquilinato .....	164
1.8.2	Pena de multa nessas contravenções. Execução da multa .....	165
1.8.2.1	Contravenções na locação .....	166
1.8.2.2	Crimes na locação .....	167
1.8.3	Imposição de multa. Processo .....	171
1.8.4	Multa e seu valor .....	172
1.8.5	Desvio de uso.....	173
1.9	Das nulidades .....	174
1.9.1	Nulidades nos contratos de locação.....	174
1.9.2	Ordem pública. Normas cogentes e normas dispositivas .....	175
1.9.3	Efeitos da nulidade de cláusulas.....	176
<b>2</b>	<b>Das Disposições Especiais.....</b>	<b>177</b>
2.1	Da locação residencial.....	177
2.1.1	Sistemática de denúncia vazia ou imotivada .....	177
2.1.2	Quando se faz necessária a notificação prévia .....	179
2.1.3	Possibilidades de denúncia cheia (denúncia motivada) .....	181
2.1.4	Casos de desfazimento da locação do art. 9º.....	182
2.1.5	Desocupação do imóvel por extinção do contrato de trabalho .....	183
2.1.6	Uso próprio e uso residencial de ascendente ou descendente.....	185
2.1.7	Demolição e edificação ou realização de obras aprovadas pelo Poder Público .....	190
2.1.8	Denúncia imotivada com a vigência ininterrupta da locação por mais de cinco anos .....	190

2.2	Da locação para temporada .....	191
2.2.1	Conceito de locação para temporada .....	191
2.2.2	Pagamento antecipado de aluguéis na locação por temporada .....	193
2.2.3	Prorrogação da locação nessa modalidade .....	194
2.3	Da locação não residencial .....	194
2.3.1	O espírito do Decreto nº 24.150/34 continua presente .....	195
2.3.2	Contrato por escrito e com prazo determinado. Prazo de cinco anos....	197
2.3.3	O mesmo ramo pelo prazo de três anos.....	199
2.3.4	O direito pode ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação. O direito do sublocatário .....	201
2.3.5	Contrato firmado por integrante de sociedade.....	202
2.3.6	Morte do sócio e direito à renovação .....	202
2.3.7	Renovação concedida a indústrias e sociedades civis com fim lucrativo ...	204
2.3.8	Prazo decadencial para a propositura da ação renovatória .....	204
2.3.9	Obra exigida pelo Poder Público e reforma por iniciativa do locador ....	206
2.3.10	Utilização do imóvel pelo próprio locador ou para transferência de fundo de comércio .....	209
2.3.11	Uma exceção para os <i>shopping centers</i> .....	213
2.3.12	Alcance da proteção locatícia de hospitais, unidades sanitárias etc....	213
2.3.13	Hipóteses em que pode ser requerido o despejo .....	216
2.3.14	Os <i>shopping centers</i> na Lei do Inquilinato.....	217
2.3.15	Conceito de <i>shopping center</i> , sua natureza jurídica e locação .....	221
2.3.16	O contrato de construção ajustada ( <i>built-to-suit</i> ou <i>build to suit</i> ) .....	224
2.3.17	Caso especial de locação não residencial .....	227
2.3.18	Término do contrato nos demais casos de locação não residencial ....	228

## PARTE II – DOS PROCEDIMENTOS

<b>3</b>	<b>Das Disposições Gerais</b> .....	233
3.1	Processos com curso nas férias forenses .....	233
3.2	Foro competente.....	234
3.3	Valor da causa.....	236
3.4	Citações, intimações e notificações .....	236
3.5	Somente efeito devolutivo nos recursos.....	237
3.6	Audiência de conciliação .....	240
<b>4</b>	<b>Das Ações de Despejo</b> .....	243
4.1	Procedimento ordinário nas ações de despejo.....	244
4.2	Liminar de desocupação na ação de despejo .....	245
4.3	Caução para a desocupação liminar .....	247

4.4	Quando pode ser deferida a desocupação liminar. Possibilidade de justificação prévia .....	248
4.5	Hipóteses em que se permite a desocupação liminar .....	249
4.6	Ciência aos sublocatários .....	251
4.7	Prova de propriedade na ação de despejo .....	253
4.8	Concordância do réu e prazo para desocupação .....	255
4.9	Cumulação de pedidos de despejo e cobrança de aluguéis e acessórios .....	256
4.10	Quem pode pagar. O que se deve pagar .....	261
4.11	Prazo para purgação de mora .....	264
4.12	Abuso de direito na purgação de mora .....	264
4.13	Prazos de desocupação na sentença que decreta o despejo .....	265
4.14	Valor da caução para a execução provisória do despejo .....	267
4.15	Caução na execução provisória do despejo .....	268
4.16	Caução real ou fidejussória .....	269
4.17	Execução da caução na reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo .....	270
4.18	Execução do despejo. Embargos. Particularidades .....	271
4.19	Abandono do imóvel e imissão na posse .....	273
<b>5</b>	<b>Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação .....</b>	<b>275</b>
5.1	Consignação como forma especial de pagamento e extinção de obrigações .....	276
5.2	Objeto da consignação .....	277
5.3	Hipóteses de consignação .....	277
5.4	Procedimento da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação .....	282
5.4.1	Matéria da contestação .....	284
5.4.2	Reconvenção na ação de consignação .....	284
5.4.3	Correção monetária dos depósitos .....	285
5.4.4	Prazo para o depósito. Sua complementação .....	285
5.4.5	Foro da consignação .....	286
5.4.6	Depósito das obrigações que se vencerem durante a tramitação .....	287
5.4.7	Sentença e execução .....	288
<b>6</b>	<b>Da Ação Revisional de Aluguel .....</b>	<b>289</b>
6.1	Ação revisional .....	290
6.2	Petição inicial .....	291
6.3	Aluguel provisório .....	293
6.4	Contestação e audiência de instrução e julgamento .....	295
6.5	Exigibilidade das diferenças apuradas .....	296
6.6	Periodicidade de reajuste e indexador de reajuste dos aluguéis .....	297
6.7	Homologação de acordo de desocupação na ação revisional .....	299

<b>7</b>	<b>Da Ação Renovatória</b> .....	301
7.1	Petição inicial da ação renovatória .....	301
7.2	Iniciativa da ação por parte do locador.....	304
7.3	Prova do cumprimento do contrato .....	305
7.4	Prova da quitação de impostos e taxas.....	307
7.5	Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação.....	307
7.6	Indicação de novo fiador e prova de aceitação da fiança. Outras garantias.....	308
7.7	Prova de cessão ou sucessão na locação.....	308
7.8	Ação proposta pelo sublocatário.....	309
7.9	Conteúdo da contestação.....	310
7.10	Possibilidade de fixação do aluguel provisório .....	311
7.11	A sentença pode estabelecer nova periodicidade de reajuste do aluguel e adotar outro indexador.....	312
7.12	Pagamento das diferenças dos aluguéis vencidos .....	313
7.13	Desocupação do imóvel não sendo acolhida a renovação.....	313
7.14	Indenização fixada para o locatário pela não prorrogação da locação .....	314

### PARTE III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

<b>8</b>	<b>Das Disposições Finais e Transitórias</b> .....	317
8.1	Processos em curso .....	317
8.2	Locações celebradas anteriormente a esta Lei. Denúncia de locação .....	318
8.3	Outras disposições finais.....	319
8.4	Livre convenção do aluguel. Hipóteses .....	322
8.5	Últimas disposições .....	323
	<b>Bibliografia</b> .....	327
	<b>Índice Remissivo</b> .....	331