
SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – ASPECTOS PRÁTICOS DA LOCAÇÃO	1
1. A aplicabilidade da lei do inquilinato e as espécies de contratos de locação.....	1
2. O prazo do contrato de locação.....	3
3. As obrigações dos locadores e dos locatários	6
3.1. Cláusulas especiais.....	7
4. As garantias	8
5. A venda do imóvel durante o contrato, a cláusula de vigência e seus efeitos.....	12
6. Os encargos do contrato	13
7. O direito de restituir o imóvel	14
8. Vistoria inicial, vistoria final e o direito de o inquilino devolver o imóvel a qualquer tempo, mesmo que o tenha estragado....	15
9. O valor do aluguel e as suas atualizações	18
10. As multas	19
11. As benfeitorias, as acessões e a responsabilidade pelo conserto do imóvel que não seja mera manutenção ordinária	22
12. Os sublocatários e ocupantes do imóvel locado	27
13. As partes no contrato de locação – desnecessidade de o locador ser proprietário – mais de um proprietário do imóvel locado	29
CAPÍTULO 2 – ASPECTOS PRÁTICOS DAS AÇÕES LOCATÍCIAS...	31
1. Foro competente nas ações locatícias (art. 58, II)	31

1.1.	Alegação de incompetência nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991	34
2.	Valor da causa nas ações locatícias	35
3.	Férias forenses	36
4.	Citação, notificação e intimação	36
5.	Efeitos do recurso de apelação.....	38
6.	Procedimento	38
7.	Contagem de prazos na lei do inquilinato e a influência do CPC de 2015.....	40
8.	Aspectos práticos da ação de despejo	54
8.1.	Ação de despejo como única forma de o locador reaver o imóvel – exceções.....	54
8.2.	Hipóteses de despejo	55
8.3.	Notificação	58
8.4.	Casos em que a notificação se faz necessária para a ação de despejo	62
8.5.	Legitimidade ativa e passiva	65
8.5.1.	Menor pode locar? Nesse caso, quem ingressa com a ação de despejo? O despejo em face de pessoa menor	66
8.5.2.	Prova de propriedade nas ações de despejo (arts. 47, § 2º, e 60).....	66
8.6.	Liminares	68
8.7.	Antecipação de tutela.....	70
8.8.	Prazos para desocupação nas ações de despejo	72
8.8.1.	Caução e execução provisória do despejo (art. 64)	76
8.8.2.	Execução definitiva do despejo (art. 65); eventual remoção dos bens do locatário por depositário e responsabilidade pelos bens removidos	78
8.9.	Embargos de retenção por benfeitorias	84
8.10.	Ciência a sublocatários e fiadores	88

8.11.	Abandono do imóvel no curso da ação (art. 66).....	94
8.12.	Fluxograma.....	99
9.	Ação renovatória	100
9.1.	Principais aspectos.....	100
9.2.	Fluxograma.....	104
10.	Ação de consignação de aluguéis e encargos.....	105
10.1.	Principais aspectos.....	105
10.2.	Fluxogramas.....	107
	10.2.1. Consignação de aluguéis e acessórios	107
	10.2.2. Consignação havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	108
11.	Ação Revisional	109
11.1.	Principais aspectos.....	109
11.2.	Fluxograma.....	111
CAPÍTULO 3 – MODELOS – AÇÕES LOCATÍCIAS.....		113
1.	Notificação comunicando a sub-rogação no contrato de locação	113
2.	Notificação encaminhada pelo fiador, dando notícia de sua exoneração em razão da sub-rogação legal.....	114
3.	Notificação exigindo novo fiador em razão da exoneração pela sub-rogação legal do locatário original	114
4.	Petição inicial de ação de despejo em face da não apresentação de novo fiador em razão da exoneração do original, com pedido de liminar	115
5.	Contestação baseada na ação de exoneração fundamentada na morte do marido da fiadora.....	116
6.	Notificação encaminhada pelo fiador, dando notícia de sua exoneração em razão da prorrogação legal do contrato.....	120
7.	Notificação exigindo novo fiador em razão da exoneração do fiador original em razão da prorrogação do contrato por prazo indeterminado	120

8. Ação de exoneração do fiador pela alteração do quadro social da pessoa jurídica afiançada	121
9. Ação de exoneração do fiador em razão da novação	124
10. Notificação para ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º)	126
11. Notificação para ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art. 8º).....	127
12. Notificação para ação de despejo de imóvel residencial com contrato escrito por prazo superior a 30 meses, por denúncia vazia (art. 46, § 1º), ultrapassados 30 dias do fim do contrato	127
13. Notificação para ação de despejo de imóvel residencial com contrato verbal ou escrito com prazo inferior a 30 meses, por denúncia vazia (art. 47, V), passados 5 anos da data de início do contrato	128
14. Notificação para ação de despejo na locação não residencial, após 30 dias do fim do contrato (arts. 56 e 57).....	128
15. Notificação para ação de despejo referente à locação anterior à Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que esteja vigorando por prazo indeterminado, com prazo de 12 meses para desocupação (art. 78)	129
16. Notificação para possibilitar sublocação, cessão ou empréstimo não consentido (art. 13, § 2º)	129
17. Notificação do locatário ao locador, denunciando o contrato no prazo de prorrogação.....	130
18. Notificação do locatário ao locador, denunciando o contrato por transferência de emprego.....	130
19. Petição para execução provisória do despejo	131
20. Petição para levantamento de caução pelo autor	132
21. Petição para levantamento de caução pelo réu.....	132
22. Pedido de intimação do réu (art. 65).....	133

23. Ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido	134
24. Ação de despejo por cessão da locação em razão da cessão das quotas sociais	135
25. Pedido de assistência de sublocatários.....	136
26. Despejo por extinção da sublocação com pedido de liminar.....	137
27. Ação de despejo por infração de mútuo acordo com pedido de desocupação liminar.....	139
28. Ação de despejo por desvio de uso do imóvel (art. 23)	141
29. Ação de despejo por falta de pagamento sem cumulação de cobrança de aluguéis	142
30. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis somente contra o locatário.....	144
31. Ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança em face do fiador	145
32. Ação de despejo por falta de pagamento com pedido de desocupação liminar na hipótese de ausência de garantias	147
33. Despejo para reparos urgentes	149
34. Despejo por extinção do contrato de trabalho	151
35. Despejo para uso próprio.....	153
36. Despejo para uso próprio no Juizado Especial.....	154
37. Ação de despejo para demolição ou edificação licenciada	155
38. Ação de despejo nas locações de hospitais, escolas, asilos e entidades religiosas.....	157
39. Ação de despejo em virtude da permanência de pessoas não autorizadas após a morte do locatário.....	159
40. Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênua conjugal, por prazo superior a dez anos.....	161

41. Ação de despejo por denúncia vazia nas locações de imóveis residenciais	162
42. Ação de despejo na locação não residencial com pedido de liminar.....	164
43. Ação de despejo por extinção do usufruto	165
44. Despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação	167
45. Despejo nas locações residenciais por contrato ininterrupto de cinco anos – denúncia vazia.....	169
46. Despejo nas locações para temporada	171
47. Petição requerendo imissão na posse em razão do abandono do imóvel no curso da ação.....	172
48. Petição requerendo o julgamento em razão do abandono	173
49. Contestação em ação de despejo com modelo referente à prescrição da pretensão da cobrança dos aluguéis e encargos	174
50. Reconhecimento da procedência do pedido para obter o benefício da desocupação em 6 meses	177
51. Ação renovatória	177
52. Ação de consignação de aluguéis e acessórios.....	179
53. Ação de consignação de chaves (arts. 4º e 6º).....	180
54. Ação de consignação em pagamento havendo fundada dúvida sobre quem deva receber	182
55. Ação revisional	184
56. Ação de preceito cominatório para permitir a vistoria do imóvel.....	186
57. Execução de aluguéis e encargos em face do fiador.....	188
58. Adjudicação do imóvel por afronta ao direito de preferência	191

59. Notificação para conceder ao locatário o direito de preferência	193
60. Produção antecipada de provas no direito imobiliário pela entrega de imóvel locado deteriorado.....	194
61. Ação de reparação de danos pela entrega do imóvel locado deteriorado.....	197
CAPÍTULO 4 – MODELOS DE CONTRATOS	205
1. Contrato de locação de imóvel urbano.....	205
1.1. Aditivo de contrato de locação para suspender o aluguel (total ou parcialmente)	218
1.2. Aditivo de contrato de locação para conceder desconto.....	219
1.3. Acordo para desocupação de imóvel	220
2. Contrato de locação para temporada	221
3. Contrato de locação por encomenda	229
4. Termo de vistoria inicial – Contrato de locação	244
5. Termo de devolução de chaves.....	246
BIBLIOGRAFIA	249