

# Sumário

Capítulo 1 – 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 .....	28
Seção III – Do aluguel .....	30
Seção IV – Dos deveres do locador e do locatário.....	38
Seção V – Do direito de preferência .....	46
Seção VI – Das benfeitorias .....	51
Seção VII – Das garantias locatícias .....	53
Seção VIII – Das penalidades criminais e civis.....	61
Seção IX – Das nulidades.....	63
Capítulo II – Das Disposições especiais .....	64
Seção I – Da locação residencial .....	64
Seção II – Da locação para temporada.....	68
Seção III – Da locação não residencial.....	72
Título II – Dos procedimentos.....	86
Capítulo I – Das disposições gerais.....	86

Capítulo II – Das ações de despejo.....	88
Capítulo III – Da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação ....	102
Capítulo IV – Da ação revisional de aluguel.....	104
Capítulo V – Da ação renovatória.....	109
Título III – Das disposições finais e transitórias.....	116
Capítulo 2 – Questões teóricas e práticas do direito locatício.....	119
1    Quais são os princípios fundamentais do direito contratual que também se aplicam ao contrato de locação?.....	119
2    Resumidamente, quais são as principais características do contrato de locação?.....	120
3    Quais cuidados o proprietário deve ter ao alugar seu imóvel?.....	120
4    Quais cuidados são necessários ao se alugar um imóvel?.....	121
5    Como deve ser feito o contrato de locação?.....	122
6    Qual é o prazo máximo, e mínimo, do contrato de locação?.....	122
7    Na locação residencial, qual é a melhor opção de prazo para o contrato locativo?.....	122
8    Como agir diante da inadimplência do inquilino?.....	123
9    Como fazer a notificação do inquilino para que deixe o imóvel?.....	123
10   Em que casos o locador pode rescindir o contrato de locação e retomar a posse direta do imóvel locado?.....	124
11   Em que casos o inquilino pode rescindir o contrato de locação e deixar o imóvel locado?.....	124
12   Como fica a locação no caso de separação ou morte dos inquilinos?.....	125
13   O aluguel pode ser cobrado antecipadamente?.....	125
14   Quais são os tipos de garantias do contrato de locação permitidas pela Lei do Inquilinato?.....	125
15   Qual o limite da responsabilidade do fiador?.....	126
16   Como o fiador deve proceder para exonerar-se da fiança?.....	126
17   Quem é responsável pelo pagamento das despesas e taxas do condomínio?.....	127
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?.....	127
19   Quem é responsável pelo pagamento dos impostos e taxas que incidam sobre o imóvel locado?.....	128
20   Quais as principais características do contrato de locação para temporada?.....	128
21   O que pode fazer o locatário preterido no seu direito de preferência?.....	128
22   Quais os requisitos da ação de despejo para uso próprio?.....	129
23   Quais os requisitos da ação de despejo por falta de pagamento?.....	129
24   Quais valores devem compor os cálculos a serem apresentados na ação de despejo por falta de pagamento?.....	130

25	Quais são os requisitos da ação renovatória? .....	130
26	Quais são os requisitos da ação revisional de aluguel? .....	131
27	Quais são os requisitos da ação de consignação de aluguel e encargos? ...	132
28	Quais são os requisitos da ação de adjudicação movida pelo locatário preterido no seu direito de preferência? .....	132
29	No contrato de locação, pode ser cumulada a cobrança da cláusula penal moratória e da cláusula penal compensatória? .....	132
30	Qual o limite das cláusulas penais moratórias e compensatórias? .....	133
31	Como deve agir o locador no caso de o inquilino abandonar o imóvel locado? .....	133
32	Quais foram as principais inovações introduzidas na Lei do Inquilinato pela Lei nº 12.112/09? .....	134
33	Quais as regras que envolvem o contrato de locação fruto de “construção ajustada”? .....	135
34	O que são as chamadas “cláusulas de raio”? .....	135
35	Como deve proceder o locatário que deseje rescindir o contrato de locação que esteja valendo por prazo indeterminado? .....	136
36	Como agir quanto à alteração do “nome”, ou titular, das contas de consumo (água, luz e gás etc.)? .....	136
37	As regras do Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, se aplicam ao contrato de locação? .....	136
38	A multipropriedade, instituída pela Lei nº 13.777/18, é uma forma de locação para temporada? .....	137
39	Quais os efeitos da Pandemia da Covid-19, por coronavírus, nos contratos de locação? .....	137
40	Qual é a base legal e quais os requisitos para a revisão do contrato de locação em razão da pandemia da Covid-19? .....	138
41	Em razão da pandemia da Covid-19, os despejos foram “suspensos”? .....	139
Capítulo 3 – Guia rápido de prática jurídica .....		141
1	Introdução .....	141
2	Relacionamento com o cliente .....	141
3	Requisitos legais da petição inicial .....	143
4	Aspectos práticos da redação da petição inicial .....	143
5	Da resposta do demandado .....	147
6	Dos documentos a serem juntados à petição inicial e à contestação .....	148
7	Das despesas .....	148
8	Conhecendo o procedimento .....	149
9	Cuidados ao recorrer .....	149
Capítulo 4 – Procuração <i>ad judicia</i> (mandato judicial) .....		151
1	Contrato de mandato .....	151

2	Mandato Judicial .....	152
3	Substabelecimento.....	152
4	Responsabilidade civil dos advogados.....	153
5	Base legal.....	153
Capítulo 5 – Justiça gratuita.....		155
1	Introdução .....	155
2	Fundamento .....	155
3	Quando e como requerer a justiça gratuita.....	156
4	Impugnação do pedido feito pela outra parte.....	156
5	Dicas e observações gerais.....	156
Capítulo 6 – Modelos e formulários .....		159
1	Ação de adjudicação arrimada na infração ao direito de preferência .....	159
2	Ação de cobrança de aluguéis e encargos.....	161
3	Ação de cobrança de multa prevista no art. 6º da LI contra os fiadores ...	162
4	Ação de consignação de aluguel .....	164
5	Ação de despejo arrimada no decurso de prazo quinquenal.....	165
6	Ação de despejo com amparo em quebra de acordo .....	166
7	Ação de despejo em razão da alienação do imóvel .....	167
8	Ação de despejo para realização de obras determinadas pelo Poder Público....	169
9	Ação de despejo para realização de obras para melhoria do imóvel .....	170
10	Ação de despejo para uso de ascendente ou descendente.....	171
11	Ação de despejo para uso próprio.....	172
12	Ação de despejo para uso próprio (ajuizada junto ao Juizado Especial Cível – JEC) .....	174
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).....	175
14	Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” vigendo por prazo indeterminado.....	176
15	Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação vigendo por prazo indeterminado.....	177
16	Ação de despejo por denúncia vazia fundada no fato de o locatário não ter apresentado nova garantia .....	179
17	Ação de despejo por denúncia vazia fundada no término do contrato de locação firmado por escrito e com prazo de trinta meses.....	180
18	Ação de despejo por falta de pagamento arrimada em contrato de locação garantido por fiador .....	181
19	Ação de despejo por falta de pagamento arrimada em contrato de locação sem garantia .....	183

20	Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação garantida por fiadores) .....	184
21	Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação sem garantia) .....	186
22	Ação de despejo por término do contrato de trabalho.....	188
23	Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título extrajudicial (contrato de locação).....	189
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).....	190
25	Ação de indenização por perdas e danos arrimada em desvio de uso .....	192
26	Ação de indenização por perdas e danos arrimada em infração ao direito de preferência .....	193
27	Ação de revisão de contrato de locação em razão da pandemia da Covid-19 .....	195
28	Ação declaratória buscando a extinção da fiança.....	199
29	Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com indenização por perdas e danos.....	200
30	Ação renovatória.....	202
31	Ação revisional de aluguel.....	203
32	Contestação de ação de cobrança arrimada em contrato de locação .....	205
33	Contestação de ação de consignação de aluguel com reconvenção pedindo despejo por falta de pagamento.....	208
34	Contestação de ação de despejo para uso próprio .....	210
35	Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito e com prazo de 30 meses.....	211
36	Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito vencido e prorrogado por prazo indeterminado.....	213
37	Contestação de ação de despejo por falta de pagamento .....	215
38	Contrato de locação não residencial garantido por caução em bem imóvel .....	218
39	Contrato de locação não residencial garantido por fiador.....	220
40	Contrato de locação para temporada com pagamento antecipado do aluguel .....	222
41	Contrato de locação residencial garantido por caução em bem imóvel.....	223
42	Contrato de locação residencial garantido por caução em bem móvel.....	225
43	Contrato de locação residencial garantido por caução em dinheiro (casa) .....	227
44	Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado) .....	229

45	Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado com despesas condominiais e impostos já incluídos no aluguel) .....	231
46	Contrato de locação residencial garantido por fiador (casa) .....	233
47	Contrato de locação residencial garantido por seguro de fiança locatícia ....	235
48	Contrato de locação residencial sem garantia .....	237
49	Contrato de prestação de serviços advocatícios .....	239
50	Declaração de pobreza .....	240
51	Embargos à execução .....	241
52	Embargos de declaração em razão de omissão quanto ao valor da caução ....	244
53	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao fiador sobre a separação fática do casal .....	245
54	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locador sobre exoneração da fiança .....	246
55	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.....	246
56	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 .....	247
57	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando locatário sobre desejo de venda do imóvel (direito de preferência) .....	248
58	Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), pedindo a desocupação do imóvel .....	248
59	Notificação judicial (ação de notificação) .....	249
60	Petição arrolando testemunhas.....	250
	60.1 Modelo.....	250
	60.2 Segundo modelo (carta que o advogado deve enviar para as pessoas que arrolou como testemunhas, a fim de lhes dar conhecimento da audiência) .....	251
61	Petição renunciando ao mandato judicial.....	252
62	Petição requerendo a juntada de documento .....	252
63	Petição requerendo habilitação.....	253
64	Petição requerendo imissão de posse em razão de o inquilino ter abandonado o imóvel locado.....	254
65	Petição requerendo vista com escopo de preparar resposta .....	254
66	Procuração ad judícia – pessoa física.....	255
67	Procuração para o juízo ( <i>ad judícia</i> ), pessoa jurídica.....	255

68	Recurso de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de liminar em ação de despejo.....	256
69	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).....	259
70	Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento em razão de rejeição da preliminar de inépcia da inicial.....	262
71	Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento sob arrimo de nulidade da sentença de primeiro grau .....	264
72	Recurso especial em ação de despejo.....	268
73	Recurso extraordinário contra acórdão proferido em execução arrimada em contrato de locação .....	271
74	Substabelecimento de procuração ad judicium.....	276
	Bibliografia .....	277