

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

---

INTRODUÇÃO .....	1
INTRODUÇÃO DAS EDIÇÕES ANTERIORES.....	5
<b>LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991</b>	
<b>TÍTULO I – DA LOCAÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>Capítulo I – Disposições Gerais.....</b>	<b>11</b>
Seção I – Da Locação em Geral .....	11
Contrato de locação .....	11
Conceito de imóvel urbano.....	14
Dissolução das locações referidas no parágrafo único.....	25
Novos modelos de locação.....	26
O <i>coworking</i> .....	27
O <i>coliving</i> .....	28
O direito real de laje.....	29
A multipropriedade.....	29
Do conceito de solidariedade.....	32
Da solidariedade dos locadores.....	33
Da solidariedade dos locatários.....	34
Solidariedade mista.....	35
Consequências processuais da solidariedade dos locatários .....	35
A vênia conjugal e o advento do Código Civil de 2002.....	43
A denúncia antecipada e a pandemia do Coronavírus.....	50
A denúncia antecipada diante das modificações do mercado.....	51
Da ata notarial .....	60
Do aviso prévio.....	61
Da locação feita pelo usufrutuário.....	63
Da anuência do nu-proprietário.....	68
Consolidação da propriedade em mãos do usufrutuário .....	69

Instituição do usufruto durante a locação .....	69
A proteção do locatário .....	70
Locação celebrada pelo usuário do imóvel .....	70
Locação feita pelo fiduciário .....	71
O novo Código Civil e o fideicomisso .....	72
Prazo para a desocupação .....	73
Consolidação da propriedade em mãos do fiduciário .....	73
Prazo para a desocupação .....	75
Condição de adquirente .....	76
Notificação feita por representante .....	76
Aluguel-pena .....	77
Cláusula de vigência .....	78
A denúncia da locação na retrovenda .....	84
A rescisão da promessa de compra e venda .....	85
Da locação de imóvel e da alienação fiduciária .....	85
Mútuo acordo .....	88
Infração legal ou contratual .....	89
Falta de pagamento de aluguel e demais encargos .....	91
Realização de reparações urgentes .....	91
A sucessão na locação residencial .....	96
A sucessão na locação não residencial .....	101
Seção II – Das Sublocações .....	117
Seção III – Do Aluguel .....	120
A alta do Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM) no ano de 2020 .....	126
A revisão judicial nas locações não residenciais .....	130
A ação revisional e os acordos anteriores .....	131
A ação revisional e as locações antigas .....	132
A ação revisional de aluguel em decorrência da pandemia da Covid-19 .....	132
Seção IV – Dos Deveres do Locador e do Locatário .....	139
Seção V – Do Direito de Preferência .....	172
Seção VI – Das Benfeitorias .....	188
Da validade da cláusula exonerativa da indenização .....	192
Seção VII – Das Garantias Locatícias .....	196
A caução de bens móveis .....	199
A caução de imóveis .....	201
A exoneração do fiador .....	207
A exoneração do fiador e a Lei nº 12.112/2009 .....	210
Anuência do cônjuge do fiador nas transações referentes à locação .....	211
A nova hipótese de substituição da garantia .....	216
Seção VIII – Das Penalidades Criminais e Cíveis .....	222
Seção IX – Das Nulidades .....	227

<b>Capítulo II – Das Disposições Especiais</b> .....	231
Seção I – Da Locação Residencial.....	231
Considerações introdutórias.....	231
As hipóteses do artigo 9º .....	237
A extinção do contrato de trabalho .....	238
Retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente .....	239
Retomada para realização de obras voluntárias .....	241
A denúncia condicionada após cinco anos .....	243
Seção II – Da Locação para Temporada .....	246
Seção III – Da Locação Não Residencial .....	258
Considerações introdutórias.....	258
O prazo da renovação .....	262
Retomada para realização de obras.....	271
Retomada para uso próprio .....	273
Presunção de sinceridade .....	275
Dispositivo vetado.....	281
Casos de extinção da locação.....	287
A revisão e a extinção dos contratos <i>built to suit</i> em tempos de pandemia .....	297
<b>TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS</b> .....	303
<b>Capítulo I – Das Disposições Gerais</b> .....	305
Considerações introdutórias.....	305
I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses.....	309
II – Competência do foro .....	310
II.a – Foro de eleição.....	311
II.b – Ação ajuizada em foro diverso .....	311
II.c – Competência funcional das varas regionais .....	311
III – Valor da causa .....	312
IV – Citação postal.....	314
V – Dos efeitos dos recursos.....	316
V.a – Efeitos dos embargos infringentes.....	318
V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário.....	318
<b>Capítulo II – Das Ações de Despejo</b> .....	319
Considerações preliminares.....	319
Casos em que se admite a liminar:.....	325
1º) Mútuo acordo .....	325
2º) Rescisão de contrato de trabalho.....	326
3º) Término do prazo de temporada.....	326
4º) Morte do locatário.....	327
5º) Extinção da locação, havendo sublocação .....	327
6º) Reparações urgentes.....	328

7º) Término do prazo notificadorio .....	329
8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência.....	329
9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato .....	330
Antecipação da tutela de mérito.....	334
Cabimento das medidas de urgência e de evidência nas ações de despejo .....	335
Casos em que se admite a concordância .....	345
Considerações preliminares.....	347
Modificação do texto .....	348
Cumulação de pedidos .....	349
Cumulação em face do fiador .....	350
O litisconsórcio necessário.....	351
A possibilidade da purgação da mora pelo fiador.....	352
O novo procedimento para a purgação da mora .....	353
Da discriminação do valor do débito .....	354
A purgação da mora.....	355
A atualização do débito .....	357
Parcelas componentes da purgação .....	357
Da efetivação do depósito judicial .....	359
Da impugnação do depósito .....	360
Depósito de valor inferior ao pedido.....	361
Levantamento do depósito.....	363
Depósito das prestações vincendas.....	363
Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos .....	364
A audiência de mediação.....	365
Ações de despejo no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.....	372
<b>Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação .....</b>	<b>389</b>
Considerações introdutórias.....	390
A ação de consignação no novo Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245/91 .....	392
Consignação extrajudicial.....	394
O significado de “acessórios da locação” .....	396
A petição inicial e seus requisitos.....	397
A correção monetária das prestações oferecidas.....	398
Da legitimidade ativa e passiva.....	398
A citação do réu e o depósito judicial.....	399
O pagamento das prestações vincendas .....	401
Oportunidade dos depósitos subsequentes .....	401
Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau .....	402
Prazo para a resposta do réu .....	403
Os efeitos da revelia.....	404
A resposta do réu.....	405
Reconvenção .....	407
A complementação dos depósitos.....	409
Cobrança dos aluguéis ou das diferenças.....	410

<b>Capítulo IV – Da Ação Revisional de Aluguel</b> .....	411
Considerações preliminares.....	411
O impacto do novo Código de Processo Civil .....	412
Objetivo da ação .....	414
Antecedentes legislativos.....	415
As mudanças trazidas pela Lei nº 12.112/2009 ao artigo 68.....	418
O rito da ação revisional.....	421
Legitimidade de partes .....	423
Ações revisionais sucessivas.....	423
A ação revisional e os contratos anteriores.....	424
A prova da tentativa anterior de acordo.....	426
Celebração de acordos anteriores.....	426
Renúncia à ação revisional.....	426
Modificação do prazo, pelas partes.....	427
A revisão de aluguel em decorrência da pandemia da Covid-19.....	428
A petição inicial.....	428
Valor da causa .....	430
Aluguel provisório.....	431
Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial.....	433
Da revisão do aluguel provisório.....	434
Da audiência e da defesa do réu .....	435
Da revelia do réu .....	436
Da competência.....	437
Do princípio da identidade física do juiz.....	437
As provas .....	437
Recursos.....	439
Hipóteses em que não se admite a revisional .....	442
Hipóteses em que se admite a revisional .....	443
Parcelamento das diferenças.....	445
Aluguel definitivo inferior ao provisório .....	446
A ação revisional por iniciativa do locatário .....	449
<b>Capítulo V – Da Ação Renovatória</b> .....	451
Considerações preliminares.....	451
Ação negatória .....	453
Ações renovatórias sucessivas.....	455
I – Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51.....	457
II – Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	458
III – Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia.....	459
IV – Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação.....	460
V – Indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o	

estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira.....	461
VI – Prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for.....	462
VII – Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.....	464
Réplica do locatário.....	472
O momento do pedido .....	475
Início da vigência do aluguel provisório .....	476
A revisão do aluguel provisório.....	477
A correção do aluguel provisório .....	478
Não pagamento do aluguel provisório .....	478
Dispositivos vetados .....	487
Dispositivo vetado.....	491
<b>TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>493</b>
<b>DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>495</b>
Direito intertemporal.....	514
A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso .....	515
<b>FORMULÁRIOS/MODELOS.....</b>	<b>517</b>
I – Modelos de notificações e denúncias .....	518
II – Modelos de petições iniciais de ação de despejo .....	523
III – Ação de consignação em pagamento.....	534
IV – Ação de revisão de aluguel.....	535
V – Ação renovatória.....	538
VI – Petições diversas.....	540
<b>DIREITO SUMULAR.....</b>	<b>545</b>
1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal – sobre locação .....	545
2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo.....	547
3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.....	547
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>551</b>
<b>RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS/MODELOS.....</b>	<b>553</b>
<b>ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO.....</b>	<b>557</b>