

## 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 .....	23
Novos modelos de locação .....	24
O <i>coworking</i> .....	25
O <i>coliving</i> .....	26
O direito real de laje .....	27
A multipropriedade .....	27
Do conceito de solidariedade .....	29
Da solidariedade dos locadores .....	30
Da solidariedade dos locatários .....	31
Solidariedade mista .....	32
Consequências processuais da solidariedade dos locatários .....	32
A vênua conjugal e o advento do Código Civil de 2002 .....	39
A denúncia antecipada diante das modificações do mercado .....	44
Da ata notarial .....	52
Do aviso prévio .....	53
Da locação feita pelo usufrutuário .....	55
Da anuência do nu-proprietário .....	59
Consolidação da propriedade em mãos do usufrutuário .....	60
Instituição do usufruto durante a locação .....	60
A proteção do locatário .....	60
Locação celebrada pelo usuário do imóvel .....	61
Locação feita pelo fiduciário .....	61

O novo Código Civil e o fideicomisso .....	62
Prazo para a desocupação .....	62
Consolidação da propriedade em mãos do fiduciário.....	63
Prazo para a desocupação .....	64
Condição de adquirente .....	65
Notificação feita por representante .....	65
Aluguel-pena.....	66
Cláusula de vigência.....	67
A denúncia da locação na retrovenda.....	72
A rescisão da promessa de compra e venda .....	72
Da locação de imóvel e da alienação fiduciária .....	72
Mútuo acordo.....	74
Infração legal ou contratual .....	75
Falta de pagamento de aluguel e demais encargos.....	76
Realização de reparações urgentes .....	77
A sucessão na locação residencial .....	80
A sucessão na locação não residencial.....	85
Seção II – Das Sublocações .....	99
Seção III – Do Aluguel.....	102
A revisão judicial nas locações não residenciais .....	110
A ação revisional e os acordos anteriores.....	111
A ação revisional e as locações antigas .....	112
Seção IV – Dos Deveres do Locador e do Locatário .....	118
Seção V – Do Direito de Preferência .....	145
Seção VI – Das Benfeitorias.....	159
Da validade da cláusula exonerativa da indenização.....	162
Seção VII – Das Garantias Locatícias.....	165
A caução de bens móveis.....	167
A caução de imóveis.....	169
A exoneração do fiador.....	174
A exoneração do fiador e a Lei nº 12.112/2009 .....	177
Anuência do cônjuge do fiador nas transações referentes à locação .....	178
A nova hipótese de substituição da garantia.....	182
Seção VIII – Das Penalidades Criminais e Cíveis.....	186
Seção IX – Das Nulidades .....	191
<b>Capítulo II – Das Disposições Especiais .....</b>	<b>193</b>
Seção I – Da Locação Residencial.....	193
Considerações introdutórias.....	193
As hipóteses do artigo 9º .....	198
A extinção do contrato de trabalho .....	199
Retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente.....	199

Retomada para realização de obras voluntárias .....	201
A denúncia condicionada após cinco anos .....	202
Seção II – Da Locação para Temporada .....	205
Seção III – Da Locação Não Residencial.....	214
Considerações introdutórias.....	214
O prazo da renovação .....	217
Retomada para realização de obras.....	225
Retomada para uso próprio .....	227
Presunção de sinceridade .....	228
Dispositivo vetado.....	233
Casos de extinção da locação.....	237
<b>TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS.....</b>	<b>249</b>
<b>Capítulo I – Das Disposições Gerais.....</b>	<b>251</b>
Considerações introdutórias.....	251
I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses.....	254
II – Competência do foro .....	255
II.a – Foro de eleição .....	256
II.b – Ação ajuizada em foro diverso .....	256
II.c – Competência funcional das varas regionais.....	256
III – Valor da causa .....	257
IV – Citação postal.....	258
V – Dos efeitos dos recursos.....	260
V.a – Efeitos dos embargos infringentes.....	261
V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário.....	262
<b>Capítulo II – Das Ações de Despejo .....</b>	<b>263</b>
Considerações preliminares.....	263
Casos em que se admite a liminar:.....	268
1º) Mútuo acordo.....	268
2º) Rescisão de contrato de trabalho.....	268
3º) Término do prazo de temporada.....	269
4º) Morte do locatário.....	269
5º) Extinção da locação, havendo sublocação .....	269
6º) Reparações urgentes.....	270
7º) Término do prazo notificatório .....	270
8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência.....	271
9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato .....	272
Antecipação da tutela de mérito .....	275
Cabimento das medidas de urgência e de evidência nas ações de despejo.....	275
Casos em que se admite a concordância .....	284
Considerações preliminares.....	285
Modificação do texto.....	286
Cumulação de pedidos .....	287
Cumulação em face do fiador .....	288

O litisconsórcio necessário.....	289
A possibilidade da purgação da mora pelo fiador.....	289
O novo procedimento para a purgação da mora.....	290
Da discriminação do valor do débito.....	290
A purgação da mora.....	291
A atualização do débito.....	293
Parcelas componentes da purgação.....	293
Da efetivação do depósito judicial .....	295
Da impugnação do depósito .....	296
Depósito de valor inferior ao pedido.....	296
Levantamento do depósito.....	298
Depósito das prestações vincendas .....	298
Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos .....	299
A audiência de mediação.....	300
Ações de despejo no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis .....	305
<b>Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação .....</b>	<b>319</b>
Considerações introdutórias.....	320
A ação de consignação no novo Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245/91 .....	321
Consignação extrajudicial .....	323
O significado de “acessórios da locação” .....	324
A petição inicial e seus requisitos.....	325
A correção monetária das prestações oferecidas.....	326
Da legitimidade ativa e passiva.....	326
A citação do réu e o depósito judicial.....	327
O pagamento das prestações vincendas .....	328
Oportunidade dos depósitos subsequentes.....	329
Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau .....	329
Prazo para a resposta do réu.....	330
Os efeitos da revelia.....	331
A resposta do réu.....	331
Reconvenção .....	334
A complementação dos depósitos.....	335
Cobrança dos aluguéis ou das diferenças.....	335
<b>Capítulo IV – Da Ação Revisional de Aluguel .....</b>	<b>337</b>
Considerações preliminares.....	337
O impacto do novo Código de Processo Civil.....	338
Objetivo da ação .....	339
Antecedentes legislativos.....	340
As mudanças trazidas pela Lei nº 12.112/2009 ao artigo 68.....	343
O rito da ação revisional.....	344
Legitimidade de partes.....	346
Ações revisionais sucessivas.....	347
A ação revisional e os contratos anteriores.....	347
A prova da tentativa anterior de acordo.....	348

Celebração de acordos anteriores.....	349
Renúncia à ação revisional.....	349
Modificação do prazo, pelas partes.....	349
A petição inicial.....	350
Valor da causa.....	352
Aluguel provisório.....	352
Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial.....	354
Da revisão do aluguel provisório.....	354
Da audiência e da defesa do réu.....	356
Da revelia do réu.....	357
Da competência.....	357
Do princípio da identidade física do juiz.....	357
As provas.....	357
Recursos.....	359
Hipóteses em que não se admite a revisional.....	361
Hipóteses em que se admite a revisional.....	362
Parcelamento das diferenças.....	364
Aluguel definitivo inferior ao provisório.....	364
A ação revisional por iniciativa do locatário.....	367
<b>Capítulo V – Da Ação Renovatória.....</b>	<b>369</b>
Considerações preliminares.....	369
Ação negatória.....	371
Ações renovatórias sucessivas.....	372
I – Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51.....	374
II – Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	375
III – Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia.....	375
IV – Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação.....	376
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.....	377
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.....	378
VII – Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.....	379
Réplica do locatário.....	385
O momento do pedido.....	388
Início da vigência do aluguel provisório.....	389
A revisão do aluguel provisório.....	390
A correção do aluguel provisório.....	391
Não pagamento do aluguel provisório.....	391
Dispositivos vetados.....	398
Dispositivo vetado.....	401

<b>TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>403</b>
<b>DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>405</b>
Direito intertemporal.....	420
A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso .....	421
<b>FORMULÁRIOS/MODELOS</b>	
I – Modelos de Notificações e Denúncias .....	424
II – Modelos de Petições Iniciais de Ação de Despejo .....	429
III – Ação de Consignação em Pagamento .....	439
IV – Ação de Revisão de Aluguel.....	441
V – Ação Renovatória.....	444
VI – Petições Diversas .....	446
<b>DIREITO SUMULAR</b>	
1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal – sobre locação .....	451
2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo .....	452
3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro .....	453
4 – Súmulas do Superior Tribunal de Justiça – sobre locação .....	454
5 – Enunciados das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal .....	454
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>457</b>
<b>RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS/MODELOS.....</b>	<b>459</b>
<b>ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO.....</b>	<b>461</b>