
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.....	8
4. As garantias	9
5. A venda do imóvel durante o contrato, a cláusula de vigência e seus efeitos.....	14
6. Os encargos do contrato	19
7. O direito de restituir o imóvel.....	20
8. Vistoria inicial, vistoria final e o direito de o inquilino devolver o imóvel a qualquer tempo, mesmo que o tenha estragado....	21
9. O valor do aluguel e as suas atualizações	24
10. As multas	26
11. As benfeitorias, as acessões e a responsabilidade pelo conserto do imóvel que não seja mera manutenção ordinária	29
12. Os sublocatários e ocupantes do imóvel locado	34
13. As partes no contrato de locação – desnecessidade de o locador ser proprietário – mais de um proprietário do imóvel locado..	36
CAPÍTULO 2 – ASPECTOS PRÁTICOS DAS AÇÕES LOCATÍCIAS	39
1. Foro competente nas ações locatícias (art. 58, II)	39

1.1.	Alegação de incompetência nas ações decorrentes da Lei 8.245/1991	42
2.	Valor da causa nas ações locatícias	43
3.	Férias forenses	44
4.	Citação, notificação e intimação	44
5.	Efeitos do recurso de apelação	47
6.	Procedimento	47
7.	Contagem de prazos na Lei do Inquilinato e a influência do CPC de 2015	49
8.	Aspectos práticos da ação de despejo	62
8.1.	Ação de despejo como única forma de o locador reaver o imóvel – exceções	62
8.2.	Hipóteses de despejo	63
8.3.	Notificação	68
8.4.	Casos em que a notificação se faz necessária para a ação de despejo	72
8.5.	Legitimidade ativa e passiva	74
8.5.1.	Menor pode locar? Nesse caso, quem ingressa com a ação de despejo? O despejo em face de pessoa menor	75
8.5.2.	Prova de propriedade nas ações de despejo (arts. 47, § 2º, e 60)	76
8.6.	Liminares	78
8.7.	Antecipação de tutela	80
8.8.	Prazos para desocupação nas ações de despejo	82
8.8.1.	Caução e execução provisória do despejo (art. 64)	86
8.8.2.	Execução definitiva do despejo (art. 65); eventual remoção dos bens do locatário por depositário e responsabilidade pelos bens removidos	88
8.9.	Embargos de retenção por benfeitorias	94
8.10.	Ciência a sublocatários e fiadores	97

8.11.	Abandono do imóvel no curso da ação (art. 66).....	104
8.12.	Fluxograma.....	108
9.	Ação renovatória	109
9.1.	Principais aspectos.....	109
9.2.	Fluxograma.....	112
10.	Ação de consignação de aluguéis e encargos.....	113
10.1.	Principais aspectos.....	113
10.2.	Fluxogramas.....	115
	10.2.1. Consignação de aluguéis e acessórios	115
	10.2.2. Consignação havendo fundada dúvida sobre quem deva receber.....	116
11.	Ação Revisional	117
11.1.	Principais aspectos.....	117
11.2.	Fluxograma.....	119
CAPÍTULO 3 – MODELOS – AÇÕES LOCATÍCIAS		121
1.	Notificação comunicando a sub-rogação no contrato de locação	121
2.	Notificação encaminhada pelo fiador, dando notícia de sua exoneração em razão da sub-rogação legal.....	122
3.	Notificação exigindo novo fiador em razão da exoneração pela sub-rogação legal do locatário original	122
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	123
5.	Contestação baseada na ação de exoneração fundamentada na morte do marido da fiadora	124
6.	Notificação encaminhada pelo fiador, dando notícia de sua exoneração em razão da prorrogação legal do contrato.....	128
7.	Notificação exigindo novo fiador em razão da exoneração do fiador original em razão da prorrogação do contrato por prazo indeterminado	128

8.	Ação de exoneração do fiador pela alteração do quadro social da pessoa jurídica afiançada	129
9.	Ação de exoneração do fiador em razão da novação	131
10.	Notificação para ação de despejo em virtude da extinção do usufruto ou fideicomisso (art. 7º)	134
11.	Notificação para ação de despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação (art. 8º).....	134
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..	135
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	135
14.	Notificação para ação de despejo na locação não residencial, após 30 dias do fim do contrato (arts. 56 e 57).....	136
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)	136
16.	Notificação para possibilitar sublocação, cessão ou empréstimo não consentido (art. 13, § 2º)	137
17.	Notificação do locatário ao locador, denunciando o contrato no prazo de prorrogação.....	137
18.	Notificação do locatário ao locador, denunciando o contrato por transferência de emprego.....	138
19.	Petição para execução provisória do despejo	138
20.	Petição para levantamento de caução pelo autor	139
21.	Petição para levantamento de caução pelo réu.....	140
22.	Pedido de intimação do réu (art. 65).....	140
23.	Ação de despejo por sublocação, cessão ou empréstimo não consentido	141

24. Ação de despejo por cessão da locação em razão da cessão das quotas sociais	143
25. Pedido de assistência de sublocatários.....	144
26. Despejo por extinção da sublocação com pedido de liminar ..	145
27. Ação de despejo por infração de mútuo acordo com pedido de desocupação liminar.....	147
28. Ação de despejo por desvio de uso do imóvel (art. 23)	148
29. Ação de despejo por falta de pagamento sem cumulação de cobrança de aluguéis	150
30. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis somente contra o locatário.....	151
31. Ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança em face do fiador	153
32. Ação de despejo por falta de pagamento com pedido de desocupação liminar na hipótese de ausência de garantias	156
33. Despejo para reparos urgentes.....	158
34. Despejo por extinção do contrato de trabalho.....	160
35. Despejo para uso próprio.....	162
36. Despejo para uso próprio no Juizado Especial.....	163
37. Ação de despejo para demolição ou edificação licenciada	165
38. Ação de despejo nas locações de hospitais, escolas, asilos e entidades religiosas.....	166
39. Ação de despejo em virtude da permanência de pessoas não autorizadas após a morte do locatário.....	168
40. Ação de despejo em virtude de contrato de locação sem vênua conjugal, por prazo superior a dez anos.....	170
41. Ação de despejo por denúncia vazia nas locações de imóveis residenciais	172
42. Ação de despejo na locação não residencial com pedido de liminar.....	173

43. Ação de despejo por extinção do usufruto	175
44. Despejo em virtude da alienação do imóvel durante a locação....	176
45. Despejo nas locações residenciais por contrato ininterrupto de cinco anos – denúncia vazia.....	179
46. Despejo nas locações para temporada	180
47. Petição requerendo imissão na posse em razão do abandono do imóvel no curso da ação.....	182
48. Petição requerendo o julgamento em razão do abandono	183
49. Contestação em ação de despejo com modelo referente à prescrição da pretensão da cobrança dos aluguéis e encargos	183
50. Reconhecimento da procedência do pedido para obter o benefício da desocupação em 6 meses	186
51. Ação renovatória	187
52. Ação de consignação de aluguéis e acessórios.....	189
53. Ação de consignação de chaves (arts. 4º e 6º).....	190
54. Ação de consignação em pagamento havendo fundada dúvida sobre quem deva receber	192
55. Ação revisional	194
56. Ação de preceito cominatório para permitir a vistoria do imóvel...	195
57. Execução de aluguéis e encargos em face do fiador.....	198
58. Adjudicação do imóvel por afronta ao direito de preferência..	200
59. Notificação para conceder ao locatário o direito de preferência...	202
60. Produção antecipada de provas no direito imobiliário pela entrega de imóvel locado deteriorado.....	203
61. Ação de reparação de danos pela entrega do imóvel locado deteriorado.....	206
62. Ação Declaratória de Inexistência de relação “ex locato”.....	211
CAPÍTULO 4 – MODELOS DE CONTRATOS.....	215
1. Contrato de locação de imóvel urbano.....	215

1.1.	Aditivo de contrato de locação para suspender o aluguel (total ou parcialmente)	228
1.2.	Aditivo de contrato de locação para conceder desconto	229
1.3.	Acordo para desocupação de imóvel	230
2.	Contrato de locação para temporada	231
3.	Contrato de locação por encomenda	239
4.	Termo de vistoria inicial – contrato de locação	254
5.	Termo de devolução de chaves.....	256
6.	Cessão do contrato de locação	258
6.1.	Cessão do locatário para terceiros	258
6.2.	Cessão do locador para terceiros.....	259
	BIBLIOGRAFIA	261