

Cláudio Cintra Zarif
Luís Eduardo Simardi Fernandes
Rogerio Licastro Torres de Mello

AÇÕES LOCATÍCIAS

Prefácio

TERESA ARRUDA ALVIM

2.^a edição

EDC 
EDITORA DIREITO
CONTEMPORÂNEO

Editora Direito Contemporâneo

Sócios fundadores	Rafael Arruda Alvim Pinto, Felipe Toledo Moreira, Teresa Arruda Alvim
Diretor Comercial	Rafael Arruda Alvim Pinto
Diretor de conteúdo	Felipe Toledo Moreira
Editora	Cristiane Faria
Capa e Produção gráfica	Microart Design Editorial
Revisão	Juliana De Cicco Bianco
Impressão e encadernação	Geo-Gráfica e Editora Ltda.

© desta edição [2021]

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal), com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais). O autor goza da mais ampla liberdade de opinião e de crítica, cabendo-lhe a responsabilidade das ideias e dos conceitos emitidos em seu trabalho.

Data de fechamento da edição: 05-09-2020

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Zarif, Claudio Cintra

Ações locatícias / Claudio Cintra Zarif, Luís Eduardo Simardi Fernandes, Rogério Licastro Torres de Mello. – 2. ed. – Curitiba : Editora Direito Contemporâneo, 2020.

Bibliografia
ISBN 978-65-991301-0-6

1. Inquilinato – Leis e legislação – Brasil 2. Locações – Leis e legislação 3. Locação de imóveis – Brasil I. Fernandes, Luís Eduardo Simardi. II. Mello, Rogério Licastro Torres de. III. Título.

20-37728

CDU-347.453(81)(094)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Leis : Locação : Direito civil 343.1(81)(094.4)
2. Brasil : Leis : Direito dos locatários : Direito civil 342.4(81)*1988*
Maria Alice Ferreira – Bibliotecária – CRB-8/7964

SUMÁRIO

Apresentação	7
Prefácio	9
Capítulo 1 – Aspectos processuais gerais da Lei de Locações – ROGERIO LICASTRO TORRES DE MELLO.....	19
1.1 Tramitação dos processos nas férias e feriados forenses	19
1.2 Competência nas ações locatícias.....	24
1.2.1 A competência em razão do território.....	25
1.2.2 A competência definida prioritariamente conforme o foro de eleição	27
1.2.3 Subsidiariamente, o foro da situação da coisa	29
1.2.4 A regra do foro da situação do bem locado não se aplica a hipóteses de execução ou cobrança de aluguéis	30
1.3 O valor da causa nas ações locatícias	32
1.4 A citação, a intimação e a notificação nas ações de locação...	35
1.4.1 Sobre as comunicações processuais postais: a polêmica acerca do aviso de recebimento	37
1.4.2 A prática de atos processuais por fax: posterior regramento pela Lei 9.800/1999.....	40
1.5 O efeito devolutivo: conceito	41
1.5.1 O exclusivo efeito devolutivo da apelação como regra nas ações locatícias	43
Capítulo 2 – As ações de despejo – ROGERIO LICASTRO TORRES DE MELLO.....	47
2.1 Liminares em ação de despejo	50
2.1.1 As situações legalmente previstas para a concessão de liminares de despejo	52
2.1.2 A condição geral: a caução	52
2.1.3 Dispensa de caução: possibilidade excepcional	55

12 Ações locatícias

2.1.4	O tempo para desocupação decretada liminarmente: 15 dias	56
2.1.5	Primeira hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, I, da Lei de Locações): descumprimento do mútuo acordo de desocupação.....	57
2.1.6	Segunda hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, II, da Lei de Locações): extinção do contrato de trabalho	59
2.1.7	Terceira hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, III, da Lei de Locações): término do prazo de locação para temporada	60
2.1.8	Quarta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, IV, da Lei de Locações): falecimento do inquilino sem deixar sucessor legítimo para a locação	61
2.1.9	Quinta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, V, da Lei de Locações): permanência do sublocatário no imóvel, uma vez extinto contrato com o locatário	63
2.1.10	Sexta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VI, da Lei de Locações): necessidade de reparações urgentes no imóvel locado	63
2.1.11	Sétima hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VII, da Lei de Locações): não apresentação de nova garantia.....	64
2.1.12	Oitava hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VIII, da Lei de Locações): extinção do prazo de locação não residencial e intenção de retomada	65
2.1.13	Nona hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, IX, da Lei de Locações): falta de pagamento em contrato de locação desprovido de garantia.....	66
2.1.14	Além das liminares de despejo especificamente previstas na Lei 8.245/1991, seriam admissíveis liminares em ações de despejo a título de antecipação de tutela?....	66
2.1.15	Tutela antecipada: generalidades	67
2.1.16	As tutelas antecipadas nas ações de despejo	71
2.1.17	Haveria o óbice da irreversibilidade?	74

2.1.18	Hipótese especial de concessão de tutelas antecipadas: tutelas de evidência, não necessariamente atreladas ao risco. Abuso do direito de defesa, manifesto propósito protelatório e incontrovérsia.....	77
2.2	A necessidade de cientificação do sublocatário, uma vez proposta ação de despejo em face do locatário. Necessidade, também, de cientificação do fiador.....	78
2.3	O § 3.º inserido no art. 59 da Lei de Locações pela Lei 12.112/2009.....	80
2.4	Art. 60 da Lei 8.245/1991: ações de despejo fundadas na necessidade de obras no imóvel locado.....	81
2.5	Art. 61 da Lei 8.245/1991: concordância do locatário com a desocupação	83
2.6	Art. 62 da Lei 8.245/1991: as ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação.....	84
2.6.1	Aspectos gerais da ação de despejo por falta de pagamento.....	84
2.6.2	A mudança da redação do <i>caput</i> do art. 62 da Lei 8.245/1991.....	85
2.6.3	A possibilidade de cumulação do pedido de despejo por falta de pagamento com a cobrança dos aluguéis e acessórios da locação	86
2.6.4	A inclusão do fiador no polo passivo da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação	87
2.6.5	Documento obrigatório da petição inicial da ação de despejo por falta de pagamento: a memória de cálculo do débito discriminada.....	90
2.6.6	A questão do interesse de agir para cumulação de despejo com cobrança quando a avença locatícia se der por escrito. Não seria o caso de ação de execução por quantia certa relativamente aos aluguéis e aos encargos em atraso?.....	91
2.6.7	Concomitância da ação de despejo cumulada com cobrança e da ação executiva de aluguéis e encargos: é possível?.....	93

14 Ações Locatícias

2.6.8	Art. 62, II, da Lei 8.245/1991: a chamada “purgação da mora”	95
2.6.9	Art. 62, III, da Lei 8.245/1991.....	97
2.6.10	Art. 62, IV, da Lei 8.245/1991	98
2.6.11	Art. 62, VI, da Lei 8.245/1991: em caso de pedidos cumulados de despejo e de cobrança, a execução dos aluguéis e encargos não está condicionada à desocupação do imóvel.....	98
2.6.12	Art. 62, parágrafo único: a impossibilidade de emenda da mora se o locatário já houver tentado fazê-lo nos 24 meses anteriores	99
2.6.13	Art. 63 da Lei 8.245/1991: o julgamento de procedência da ação e a determinação de desocupação do bem locado.....	100
2.6.14	O art. 64 da Lei 8.245/1991: exigência de caução para a efetivação do despejo coativo.....	102
2.6.15	O art. 65 da Lei 8.245/1991.....	104
2.6.16	O art. 66 da Lei 8.245/1991.....	104

Capítulo 3 – Ação de consignação em pagamento de aluguéis e acessórios – CLÁUDIO CINTRA ZARIF 107

3.1	Possibilidade de consignação de chaves.....	109
3.2	Procedimento da ação consignatória de aluguéis e acessórios.....	116
3.2.1	Procedimento da consignação extrajudicial.....	119
3.2.2	Procedimento da consignação judicial	120
3.3	Fixação do termo final do prazo para depósito das prestações na mesma relação processual.....	129

Capítulo 4 – Ação revisional de aluguel – CLÁUDIO CINTRA ZARIF 133

4.1	Natureza jurídica da ação revisional.....	137
4.2	A questão do triênio previsto no art. 19.....	139
4.3	Possibilidade de manejo da ação revisional durante o prazo para desocupação do imóvel.....	142
4.4	Procedimento da ação revisional	145
4.5	Fixação de aluguel provisório	147

4.6	Defesa do réu	152
4.7	Perícia para a fixação do novo valor locativo.....	154
4.8	Fixação do novo aluguel por sentença	154
4.9	Possibilidade de desocupação do imóvel	159
4.10	Sucumbência na ação revisional	159
4.11	Da responsabilização do fiador pelo valor fixado na revisional de aluguel	160

Capítulo 5 – Ação renovatória – LUÍS EDUARDO SIMARDI FERNANDES.....

	FERNANDES.....	163
5.1	Nota introdutória	163
5.2	A Lei de Luvas.....	164
5.3	Objetivo da renovatória	165
5.4	As luvas	167
5.5	O fundo de comércio	168
5.6	Locações alcançadas	170
5.7	Requisitos para a renovatória	170
5.7.1	Contrato escrito e por prazo determinado.....	171
5.7.2	Prazo mínimo de cinco anos	171
5.7.2.1	Prazo ininterrupto	172
5.7.2.2	Contrato inicial por prazo pouco inferior a cinco anos	176
5.7.3	Exploração do mesmo ramo por três anos	179
5.7.3.1	Prova dessa circunstância.....	182
5.8	Legitimidade ativa na renovatória.....	183
5.8.1	Locatário	183
5.8.2	Sublocatário.....	184
5.8.3	Cessionário.....	186
5.8.3.1	Cessão da locação e autorização do locador	187
5.8.4	Sucessor.....	189
5.8.5	Sociedade	190
5.8.6	Sócio sobrevivente	193
5.8.7	Indústria e sociedade civil com fim lucrativo	193
5.9	Legitimidade passiva.....	195
5.9.1	Locador	195

16 Ações locatícias

5.9.2	Sublocador.....	195
5.9.2.1	Cessão da locação pelo locatário	196
5.9.3	Sucessores	197
5.10	Prazo para a propositura da ação.....	197
5.10.1	Prazo decadencial.....	198
5.11	Exceção de retomada.....	201
5.11.1	Obras determinadas pelo Poder Público	202
5.11.2	Modificação que aumente o valor do negócio ou da propriedade	203
5.11.3	Retomada do imóvel para uso próprio	205
5.11.3.1	Retomada para uso residencial	207
5.11.4	Retomada do imóvel para transferência do fundo de comércio	208
5.11.5	Vedação à exploração do mesmo ramo de atividade..	210
5.11.6	Espaço em <i>shopping center</i> outra exceção.....	212
5.12	Petição inicial da ação renovatória	213
5.12.1	Valor da causa	215
5.12.2	Manifestação sobre a realização da audiência de con- ciliação ou mediação.....	217
5.12.3	Prova do preenchimento dos requisitos do art. 51, I, II e III.....	218
5.12.4	Prova do exato cumprimento do contrato em curso.	218
5.12.4.1	A emenda da mora em ação de despejo.....	221
5.12.5	Prova da quitação dos impostos e taxas.....	225
5.12.6	Indicação clara e precisa das condições oferecidas	226
5.12.7	Fiador.....	228
5.12.8	Prova da cessão ou da sucessão	229
5.12.9	Desnecessidade de o contrato de locação estar regis- trado.....	230
5.13	Contestação	231
5.13.1	Ausência de contestação – revelia	232
5.13.2	Ação dúplice	234
5.13.3	Matéria de defesa	235
5.13.3.1	Não preenchimento dos requisitos legais....	235
5.13.3.2	Proposta de aluguel inferior ao real	236

5.13.3.2.1 Proposta das partes e limites da fixação.....	237
5.13.3.3 Melhor proposta de terceiro	240
5.13.3.4 Exceção de retomada	242
5.14 Instrução probatória.....	243
5.15 Benfeitorias	244
5.15.1 Benfeitorias e cálculo do novo aluguel	246
5.16 Aluguel provisório.....	248
5.17 Alteração de periodicidade e indexador.....	252
5.18 Sentença.....	252
5.18.1 Extinção sem julgamento de mérito	253
5.18.2 Renovação – procedência	254
5.18.2.1 Novo período prazo.....	254
5.18.3 Não renovação improcedência	257
5.18.3.1 Desocupação em 30 dias, se o locador pedir	258
5.18.4 Condenação em honorários advocatícios	260
5.19 Execução das diferenças	263
5.20 Indenização ao locatário.....	264
Bibliografia	267
Índice alfabético-remissivo	271