

# Sumário

Abreviaturas.....	7
Prefácio.....	17
Introdução.....	19
1 Histórico e movimento pendular.....	19
2 Formação da atual Lei do Inquilinato e aplicação de outras leis à locação predial urbana.....	20
3 Alterações anteriores e reforma sob análise.....	21
4 Objetivo deste estudo.....	22
<b>I Multa por denúncia antecipada do contrato pelo locatário. Art. 4º....</b>	<b>24</b>
1 Delimitação do valor da multa.....	24
2 Locador não pode condicionar o recebimento do imóvel ao pagamento da multa ou de qualquer outra obrigação pendente do inquilino.....	25
3 Doutrina e jurisprudência predominantes.....	26
4 Multa indevida no rompimento da locação vigente por prazo indeterminado e natureza jurídica da penalidade.....	27
5 Hipóteses em que a multa, mesmo na extinção do contrato por prazo determinado, é indevida.....	27
6 Locador não pode, fora das hipóteses legais, dar por finda a locação por prazo determinado ou indeterminado.....	28
<b>II Dissolução da união estável e sub-rogação na locação. Morte do locatário e permanência da responsabilidade do fiador. Art. 12.....</b>	<b>30</b>
7 Substituição do locatário <i>inter vivos</i> ou <i>causa mortis</i> e desigualdade de tratamento nas locações residenciais e não residenciais.....	30
8 Inclusão da união estável e exclusão do concubinato.....	32

9	Continuidade da fiança com a morte do locatário . . . . .	34
10	Regras especiais para a fiança na locação predial urbana, doutrina e jurisprudência anteriores à reforma . . . . .	35
11	Comunicação da substituição do locatário ao locador e ao fiador . . . . .	36
12	Fiador pode exonerar-se, ao ser comunicado da sub-rogação de terceiro na posição do locatário . . . . .	37
13	Omissão da lei quanto ao prazo para comunicação do locador e do fiador sobre a substituição do locatário. Responsabilidade pela comunicação . . . . .	37
14	Consequências da falta de comunicação ao locador. Sub-rogação legal não depende de sua anuência . . . . .	38
15	Locador só pode pedir outro fiador ou nova modalidade de garantia se o fiador se exonerar . . . . .	40
16	Não continuação de outras modalidades de garantia na substituição do locatário . . . . .	41
<b>III Transformações da pessoa jurídica locatária não equivalem à cessão não consentida da locação. Veto ao § 3º do art. 13 . . . . .</b>		<b>42</b>
17	Regra geral e apoio ao veto . . . . .	42
18	Transformações da pessoa jurídica locatária não se confundem com cessão da locação . . . . .	43
19	Incompatibilidade da inovação vetada com o ordenamento jurídico. . . . .	43
20	Não incidência da restrição do art. 13 na cessão da locação junto com o fundo empresarial ou as quotas da pessoa jurídica locatária . . . . .	44
21	Nulidade de cláusulas que condicionam as transformações da pessoa jurídica locatária à anuência do locador. . . . .	45
<b>IV Garantias permanecem na locação por prazo indeterminado, mas é possível estipulação em contrário. Art. 39. . . . .</b>		<b>48</b>
22	Prorrogação da locação por prazo indeterminado e continuidade das garantias. Validade da estipulação em contrário . . . . .	48
23	Doutrina e jurisprudência predominantes. Exoneração do fiador na locação por tempo indeterminado. Desnecessidade de demanda específica. . . . .	49

24	Hipóteses de extinção da fiança sem necessidade de aviso ao locador e, inclusive, no curso do prazo certo da locação. . . . .	51
25	Outras modalidades de garantia e prorrogação da locação por tempo indeterminado. Conveniência de cláusulas contratuais fixando a abrangência das garantias . . . . .	53
26	Cautelas na contratação da fiança . . . . .	53
<b>V Exigência de nova garantia pelo locador em caso de recuperação judicial ou exoneração do fiador. Risco de despejo para o locatário. Art. 40, II e X, e parágrafo único . . . . .</b>		
27	Casos em que o locador pode exigir novo fiador e nova modalidade de garantia . . . . .	58
28	Inclusão da recuperação judicial. . . . .	58
29	Exoneração do fiador . . . . .	58
30	Possibilidade de despejo se o locatário não apresentar nova garantia. Avaliação da idoneidade da garantia . . . . .	59
<b>VI Não renovada a locação por melhor proposta de terceiro, inquilino há de ser indenizado. Veto ao § 3º do art. 52 . . . . .</b>		
31	Manutenção de indenização ao locatário na retomada por melhor proposta de terceiro. Opção discutível . . . . .	60
32	Desvio de uso e indenização ao locatário. Situações de exclusão da obrigação de indenizar. Dificuldades na apuração do valor da indenização . . . . .	61
33	Casos em que a manutenção do preceito vetado não impediria indenização ao locatário despejado por melhor proposta de terceiro. Permanência de outras proteções legais. Proibição de exercício do mesmo ramo empresarial não é absoluta. . . . .	63
<b>VII Despejo. Liminar. Art. 59, § 1º, VI, VII, VIII e IX, e § 3º. . . . .</b>		
34	Histórico . . . . .	66
35	Natureza jurídica da demanda de despejo. . . . .	67
36	Novas hipóteses de despejo liminar . . . . .	68
37	Reparações necessárias e urgentes no imóvel . . . . .	69
38	Não apresentação de nova garantia pelo locatário . . . . .	71

39	Término do prazo certo da locação não residencial ou da sua denúncia, depois de prorrogada por tempo indeterminado. . . .	73
40	Falta de pagamento de aluguel e acessórios, não havendo garantia	75
41	Locatário pode elidir o despejo liminar, se pagar o débito no prazo de desocupação. . . . .	75
42	Causa de pedir exclusiva no despejo liminar, impossibilidade de concessão <i>ex officio</i> e recursos. . . . .	77

## VIII Despejo por falta de pagamento e cobrança. Purgação da mora. Litisconsórcio. Art. 62, I, II, III, IV e parágrafo único . . . . . 80

43	Cabimento de despejo por falta de pagamento também de aluguel provisório, diferenças de aluguel ou somente de acessórios da locação . . . . .	81
44	Fiador pode ser réu quanto ao pedido de cobrança, quando cumulado com o de despejo, e pode purgar a mora . . . . .	82
45	Cúmulo objetivo e subjetivo de demandas . . . . .	82
46	Locatário e fiador: litisconsórcio facultativo comum . . . . .	83
47	Purgação da mora. Independe de autorização do juiz. Prazo não se confunde com o da resposta. . . . .	85
48	Purgação da mora e resposta. Prazos. Contagens distintas. Termos iniciais . . . . .	86
49	Litisconsórcio e prazos para purgação da mora e contestação . .	88
50	Devedores não solidários. Litisconsórcio facultativo comum quanto ao pedido de cobrança. Litisconsórcio necessário e unitário em relação ao de despejo. Prazos . . . . .	88
51	Devedores solidários. Purgação da mora. Prazos independentes	89
52	Complementação da emenda inicial da mora. Intimação na pessoa do devedor ou de seu advogado. Prazos. Contagem. Litisconsórcio . . . . .	91
53	Contagem de prazos a partir da efetiva ciência é comum nos procedimentos em matéria de locação predial urbana. Prazo para purgação da mora não se multiplica nem se prorroga . . . . .	91
54	Efeitos processuais da purgação da mora pelo fiador e não pelo locatário . . . . .	95

55	Impossibilidade de purgação da mora e contestação totais. Admissibilidade de pagamento e contestação parciais. Dúvida sobre ser necessário, para evitar o despejo, o depósito em parte . . . . .	96
56	Abuso do direito de purgação da mora coibido. . . . .	97
<b>IX</b>	<b>Despejo. Execução de sentença. Art. 63, § 1º, b . . . . .</b>	<b>99</b>
57	Expedição imediata de mandado para desocupação voluntária . . . . .	99
58	Peculiaridades da execução de sentença de despejo. Inadmissibilidade de embargos à execução . . . . .	100
59	Exercício do direito de indenização e retenção por benfeitorias . . . . .	102
60	Novas hipóteses de prazo menor para desocupação do imóvel . . . . .	102
61	Situações coincidentes com os casos de despejo liminar. Distrato. Falta de pagamento. Reparações necessárias e urgentes no imóvel . . . . .	103
62	Antecipação da tutela nos procedimentos relacionados à locação predial urbana. O óbice da irreversibilidade do provimento jurisdicional . . . . .	103
<b>X</b>	<b>Despejo. Execução provisória de sentença. Caução. Art. 64 . . . . .</b>	<b>107</b>
63	Dispensada caução na execução de sentença de despejo por falta de pagamento . . . . .	107
64	Valor da caução reduzido . . . . .	107
65	Caução não precisa ser em dinheiro . . . . .	108
66	Distinção entre caução para despejo liminar e para execução provisória de sentença . . . . .	108
<b>XI</b>	<b>Revisional de aluguel. Procedimento. Aluguel provisório. Recurso. Art. 68, II, a e b, IV e V. . . . .</b>	<b>109</b>
67	Histórico . . . . .	110
68	Requisitos para o pleito de revisão do aluguel. . . . .	113
69	Renúncia à revisão do aluguel e convenção sobre prazos e meios . . . . .	113
70	Ausência do requisito temporal gera improcedência. . . . .	114
71	Hipótese legal distinta de redução do aluguel e não cabimento na pendência de prazo para desocupação do imóvel. . . . .	114
72	Termo inicial de vigência do novo aluguel, provisório e definitivo. Possibilidade de ajuizamento na pendência de outra revisional ou de demanda renovatória e vice-versa. . . . .	116

73	Natureza jurídica da demanda revisional de aluguel . . . . .	116
74	Caráter dúplice, limites à prestação jurisdicional e sucumbência	116
75	Aluguel provisório, procedimento e execução. . . . .	117
76	Procedimento atual. . . . .	118
77	Aluguel provisório e recurso . . . . .	118
78	Limite do aluguel provisório na revisão por iniciativa do locatário	119
<b>XII Renovatória. Prova da idoneidade econômico-financeira e moral do fiador. Art. 71, V . . . . .</b>		
79	Histórico . . . . .	121
80	Requisitos para a demanda renovatória de contrato de locação empresarial. . . . .	123
81	Cláusula prorrogatória ou de renovação pode dispensar demanda no formato da Lei n. 8.245/91 . . . . .	123
82	Ausência dos requisitos deve, na maior parte das situações, gerar improcedência . . . . .	124
83	Natureza jurídica da demanda renovatória de locação empresarial	124
84	Caráter dúplice, termo inicial do aluguel, limites à prestação jurisdicional e sucumbência . . . . .	124
85	Aluguel provisório e recurso . . . . .	126
86	Procedimento, execução das diferenças de aluguel e prazo decadencial para o exercício do direito à renovação . . . . .	126
87	Locatário é obrigado a comprovar a idoneidade econômico-financeira e moral do fiador, mesmo que seja o mesmo do contrato renovando . . . . .	126
88	Conceito de fiador idôneo . . . . .	127
<b>XIII Renovatória. Cabimento de execução provisória de despejo. Art. 74. . . . .</b>		
89	Exclusão do trânsito em julgado como termo inicial da contagem do prazo para desocupação do imóvel. Redução. . . . .	129
90	Hipóteses em que a não renovação autoriza o juiz a decretar o despejo, se houver pedido do locador. . . . .	130
91	Situação especial dos estabelecimentos de ensino e saúde, e demais locações protegidas pelo art. 53 . . . . .	136

92	Recurso sem efeito suspensivo, execução provisória e caução necessária . . . . .	137
<b>XIV</b>	<b>Renovatória. Retomada por melhor proposta de terceiro. Despejo liminar incabível. Veto aos §§ 1º, 2º e 3º do art. 74. . . . .</b>	<b>138</b>
93	Discutível conveniência do veto . . . . .	138
94	Inadmissibilidade de despejo liminar e manutenção de indenização em favor do locatário. Solidariedade entre locador e terceiro. Impedimento de exercício do mesmo ramo empresarial do locatário pelo terceiro. Locatário pode cobrir a proposta em “réplica” . . . . .	138
95	Significado de “réplica” em renovatória. . . . .	139
96	Litisconsórcio passivo ulterior entre locador e terceiro. Necessário e unitário. . . . .	141
<b>XV</b>	<b>Renovatória. Execução provisória do despejo. Afastado impedimento expresso de retorno do locatário ao imóvel. Veto ao art. 75 . . . . .</b>	<b>142</b>
97	Solidariedade entre locador e terceiro na indenização ao locatário despejado. Alteração vetada tratava de outro tema . . . . .	142
<b>XVI</b>	<b>Veto ao art. 3º da própria Lei n. 12.112, de 9 de dezembro de 2009. Obstada a vigência da reforma desde a publicação da lei modificadora . . . . .</b>	<b>143</b>
98	Repercussão da reforma . . . . .	143
<b>XVII</b>	<b>Comentários sobre o projeto de lei original e as emendas das Comissões da Câmara, não consagradas no projeto final e não levadas à sanção do Presidente da República . . . . .</b>	<b>144</b>
99	Tramitação . . . . .	144
100	Locação em <i>shopping center</i> e rejeição de mais privilégios para o locador. Reintegração de posse . . . . .	144
101	Abandono de coisas móveis pelo locatário. Perda expressa da propriedade excluída. Constitucionalidade. Ônus do locador em execução de despejo ou na imissão de posse, em caso de abandono do imóvel pelo inquilino . . . . .	145
102	Refutada contagem do prazo para desocupação do imóvel de modo semelhante ao do art. 475-J do CPC . . . . .	146

103	Mantida a possibilidade de alterações de índice de reajuste e periodicidade na sentença da revisional. . . . .	146
<b>XVIII</b>	<b>Omissões do legislador . . . . .</b>	<b>147</b>
104	Anacronismo de expressões relacionadas com o termo “comércio” quanto ao direito de renovação do contrato. Necessidade de definitiva adoção do conceito de empresa e de locação empresarial. Outras atividades podem ser abrangidas . . . . .	147
105	Limite ao aluguel da sublocação inadequado para certas hipóteses	150
106	Restrição ao exercício do mesmo ramo de atividade do locatário injustificável em alguns casos . . . . .	151
107	Exclusividade do sublocatário, sobretudo o parcial, para a demanda renovatória, diretamente em relação ao locador, eliminando a figura do locatário. Incabível em determinadas situações. . . . .	152
	<b>Referências . . . . .</b>	<b>159</b>