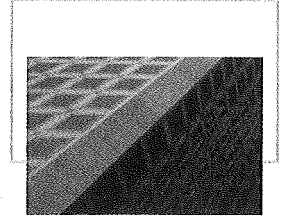


Sílvio de Salvo Venosa



# Lei do Inquilinato Comentada

Doutrina e Prática

Lei nº 8.245, de 18-10-1991

13ª Edição

© 1991 by Editora Atlas S.A.

1. ed. 1992; 2. ed. 1994; 3. ed. 1997; 4. ed. 2000;  
5. ed. 2001; 6. ed. 2003; 7. ed. 2004; 8. ed. 2005;  
9. ed. 2009; 10. ed. 2010; 11. ed. 2012; 12. ed. 2013; 13. ed. 2014



*Capa:* Leonardo Hermano  
*Composição:* Lino-Jato Editoração Gráfica

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

Venosa, Sílvio de Salvo

Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de  
18-10-1991 / Sílvio de Salvo Venosa. – 13. ed. – São Paulo: Atlas, 2014.

Bibliografia.

ISBN 978-85-224-9007-3

ISBN 978-85-224-9008-0 (PDF)

1. Inquilinato – Leis e legislação – Brasil I. Título.

94-0344

CDU-347.453.3(81)(094.56)

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Brasil: Leis comentadas: Inquilinato:  
Direito civil 347.453.3(81)(094.56)
2. Lei: Inquilinato: Comentários: Brasil:  
Direito civil 347.453.3(81)(094.56)

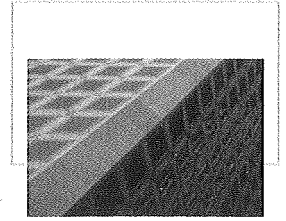
TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – É proibida a reprodução total  
ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio. A violação dos  
direitos de autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184  
do Código Penal.

Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme Lei nº 10.994,  
de 14 de dezembro de 2004.

Impresso no Brasil/Printed in Brazil



Editora Atlas S.A.  
Rua Conselheiro Nébias, 1384  
Campos Elísios  
01203 904 São Paulo SP  
011 3357 9144  
atlas.com.br



# Sumário

## Parte I – Da Locação, 1

### 1 Disposições gerais, 3

#### 1.1 Da locação em geral, 3

##### Artigo 1º, 3

##### 1.1.1 Alcance da Lei, 4

##### 1.1.2 A locação de coisas. A locação de imóveis. Os imóveis urbanos, 6

##### 1.1.3 Características do contrato de locação de imóveis, 8

##### 1.1.4 Elementos do contrato de locação de imóveis, 13

##### 1.1.5 Locações que continuam reguladas pelo Código Civil e pelas leis especiais, 15

##### 1.1.6 A lei protetiva do consumidor. Um microsistema jurídico, 20

##### 1.1.6.1 A historicidade do conceito de contrato, 22

##### 1.1.6.2 O contrato dirigido ou regulamentado. O contrato de locação na lei inquilinária, 23

##### 1.1.6.3 Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas inquilinárias, 25

##### 1.1.6.4 A efetiva conceituação do locatário como consumidor, 28

##### Artigo 2º, 31

##### 1.1.7 A solidariedade, 32

##### 1.1.8 Perdas e danos na solidariedade, 35

##### 1.1.9 Sobre a participação de todos os locatários na ação de despejo, ainda que solidários, 35

##### Artigo 2º, 37

##### 1.1.9.1 Situação dos ocupantes de habitações coletivas, 37

##### Artigo 3º, 38

##### 1.1.10 O prazo no contrato de locação e a autorização do cônjuge, 38

##### 1.1.11 Suprimento da vênua conjugal, 39

1.1.12 Vênia do cônjuge do locador e do locatário, 39

1.1.13 Forma da vênia conjugal, 40

**Artigo 4º, 41**

1.1.14 Os contratos devem ser cumpridos, 42

1.1.15 Multa ou cláusula penal e o contrato de locação, 43

1.1.16 A via processual. Iniciativa do locatário, 45

1.1.17 A “multa” fixada pelo juiz, 46

1.1.18 Multa e perdas e danos, 48

1.1.19 Valor da multa e sua alteração, 50

1.1.20 Hipótese em que o locatário pode ser dispensado do pagamento da multa, 52

**Artigo 5º, 53**

1.1.21 A utilização da ação de despejo, 53

1.1.22 A exceção na ação de desapropriação, 53

**Artigo 6º, 54**

1.1.23 Extinção do contrato por parte do locatário, 54

1.1.24 Forma do aviso-prévio do locatário, 55

1.1.25 O pagamento do aviso-prévio. Ação para a cobrança, 56

**Artigo 7º, 57**

1.1.26 O usufruto e sua extinção, 57

1.1.27 O fideicomisso e sua extinção, 60

1.1.28 O direito de retomada do nu-proprietário e do fideicomissário, 62

1.1.29 A denúncia com trinta dias para a desocupação, 63

1.1.30 A concordância da manutenção da locação pelo nu-proprietário e fideicomissário, 63

1.1.31 A cominação de multa pela não desocupação. Impossibilidade, 64

**Artigo 8º, 65**

1.1.32 A alienação do imóvel pode resilir o contrato, 66

1.1.33 Natureza do registro imobiliário e seus efeitos, 67

1.1.34 Quem pode denunciar a locação como novo adquirente, 69

1.1.35 A forma da denúncia, 70

1.1.36 Havia possibilidade de multa no projeto original, 71

**Artigo 9º, 71**

1.1.37 As hipóteses de desfazimento da relação locatícia, 72

1.1.38 Resolução, rescisão e rescisão dos contratos em geral e na locação. O distrato, 74

1.1.39 Mútuo acordo, 74

1.1.40 Infração legal ou contratual, 76

1.1.41 Falta de pagamento de aluguel e encargos, 76

1.1.42 As reparações urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público, 78

**Artigo 10, 79**

1.1.43 Sucessão na locação na morte do locador, 79

**Artigo 11, 80**

1.1.44 A intenção da Lei e alcance do dispositivo, 80

1.1.45 A sub-rogação nos direitos e obrigações do locatário, 81

1.1.46 Quem pode sub-rogar-se no contrato, 81

1.1.47 Ocupação por estranhos após a morte do locatário, 84

**Artigo 12, 84**

1.1.48 A sub-rogação do cônjuge ou companheiro na posição de locatário, 85

1.1.49 A comunicação ao locador, 86

**Artigo 13, 88**

1.1.50 Regra geral de proibição de ingresso de terceiros na relação locatícia. O consentimento do locador, 89

1.1.51 A cessão da posição contratual do locatário, 91

1.1.52 A sublocação. O subcontrato ou contrato derivado, 94

1.1.53 O comodato do imóvel, 95

1.1.54 A notificação formulada pelo locatário, 97

**1.2 Das sublocações, 98****Artigo 14, 98**

1.2.1 Princípios gerais das sublocações, 98

**Artigo 15, 100**

1.2.2 Extinção da sublocação. O direito eventual de indenização, 101

1.2.3 O prazo para desocupação por parte do sublocatário. Ciência deste na ação de despejo movida pelo locador contra o locatário, 102

1.2.4 Resilição amigável da locação e a sublocação, 102

**Artigo 16, 103**

1.2.5 A posição de subsidiariedade do sublocatário, 104

1.2.6 Requisitos dessa obrigação subsidiária, 105

**1.3 Do aluguel, 106****Artigo 17, 106**

1.3.1 Valores do aluguel e política legislativa, 106

1.3.2 Natureza da obrigação do aluguel. A correção monetária, 108

1.3.3 A possibilidade de revisão judicial dos contratos, 110

**Artigo 18, 112**

1.3.3.1 Fixação de novo aluguel pelas partes. Cláusulas de reajuste, 112

**Artigo 19, 112**

1.3.4 A ação revisional de alugueres. Pressupostos. Revisão e inflação, 113

1.3.5 O prazo para a ação revisional, 115

**Artigo 20, 116**

1.3.6 Maior alcance na possibilidade de cobrança antecipada de aluguel, 117

- Artigo 21, 118**
  - 1.3.7 Valor do aluguel na sublocação, 118
- 1.4 Dos deveres do locador e do locatário, 119
  - Artigo 22, 119**
    - 1.4.1 Deveres do locador, 119
      - Artigo 22, I, 120**
      - Artigo 22, II, 123**
      - Artigo 22, III, 126**
      - Artigo 22, IV, 126**
      - Artigo 22, V, 127**
      - Artigo 22, VI, 128**
      - Artigo 22, VII, 129**
      - Artigo 22, VIII, 129**
      - Artigo 22, IX, 130**
      - Artigo 22, X e parágrafo único, 130**
    - Artigo 23, 133**
      - 1.4.2 Deveres do locatário, 133
        - Artigo 23, I, 133**
        - Artigo 23, II, 137**
        - Artigo 23, III, 138**
        - Artigo 23, IV, 140**
        - Artigo 23, V, 141**
        - Artigo 23, VI, 142**
        - Artigo 23, VII, 142**
        - Artigo 23, VIII, 143**
        - Artigo 23, IX, 143**
        - Artigo 23, X, 144**
        - Artigo 23, XI, 145**
        - Artigo 23, XII e parágrafo 1º, 145**
        - Artigo 23, parágrafo 2º, 146**
        - Artigo 23, parágrafo 3º, 147**
    - Artigo 24, 148**
      - 1.4.3 Depósito de aluguéis nas habitações coletivas, 148
    - Artigo 25, 149**
      - 1.4.4 Pagamento pelo locatário de tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, 150
    - Artigo 26, 150**
      - 1.4.5 Consentimento do locatário nos reparos urgentes, 151
- 1.5 Do direito de preferência, 153

- Artigo 27, 153**
  - 1.5.1 Pacto de preempção ou preferência na sua origem. Natureza e requisitos no contrato de compra e venda, 153
  - 1.5.2 Preferência do locatário, 156
- Artigo 28, 158**
  - 1.5.2.1 Caducidade do direito de preferência, 158
- Artigo 29, 159**
  - 1.5.2.2 A desistência do negócio pelo locador, 159
- Artigo 30, 159**
  - 1.5.2.3 A preferência na sublocação. Pluralidade de pretendentes, 160
- Artigo 31, 160**
  - 1.5.3 Não obrigatoriedade de venda ou imóvel por partes, 160
- Artigo 32, 161**
  - 1.5.4 Venda judicial, permuta e doação, 161
  - 1.5.5 Direito de preferência e dação em pagamento, 162
  - 1.5.6 Integralização do capital, cisão, fusão e incorporação, 162
- Artigo 33, 164**
  - 1.5.7 Na preferência do inquilino haverá direito com eficácia real ou direito obrigacional, 164
  - 1.5.8 Ações decorrentes da preterição da preferência, 166
- Artigo 34, 168**
  - 1.5.9 Direito de preferência do condômino com prioridade ao locatário nos imóveis indivisíveis, 168
- 1.6 Das benfeitorias, 169
  - Artigos 35 e 36, 169**
    - 1.6.1 Benfeitorias. Noção e classificação, 169
    - 1.6.2 Benfeitorias na locação e direito de retenção, 171
- 1.7 Das garantias locatícias, 174
  - Artigo 37, 174**
    - 1.7.1 Instrumentos de garantia locatícia. Obrigações de garantia, 175
    - 1.7.2 Contrato de garantia e caução. Formas de caução locatícia, 176
    - 1.7.3 Fiança, 179
  - Artigo 38, 181**
    - 1.7.4 Caução de bens móveis e imóveis, 182
    - 1.7.5 Caução em dinheiro, 183
    - 1.7.6 Caução em títulos e ações, 185
  - Artigo 39, 186**
    - 1.7.7 Persistência da garantia até devolução do imóvel, 186
  - Artigo 40, 187**
    - 1.7.8 Substituição da garantia, 188

**Artigo 41, 192**

1.7.9 Abrangência do seguro de fiança, 193

**Artigo 42, 194**

1.7.10 Pagamento do aluguel quando inexistente a garantia, 194

## 1.8 Das penalidades criminais e civis, 194

**Artigo 43, 194**

1.8.1 Crimes e contravenções decorrentes do inquilinato, 195

1.8.2 Pena de multa nessas contravenções. Execução da multa, 195

1.8.2.1 Contravenções na locação, 197

**Artigo 43, I, 197****Artigo 43, II, 198****Artigo 43, III, 198****Artigo 44, 199**

1.8.2.2 Crimes na locação, 199

**Artigo 44, I, 200****Artigo 44, II, 201****Artigo 44, III, 202****Artigo 44, IV, 202****Artigo 44, parágrafo único, 203**

1.8.3 Imposição de multa. Processo, 203

1.8.4 Multa e seu valor, 205

1.8.5 Desvio de uso, 205

## 1.9 Das nulidades, 207

**Artigo 45, 207**

1.9.1 Nulidades nos contratos de locação, 208

1.9.2 Ordem pública. Normas cogentes e normas dispositivas, 209

1.9.3 Efeitos da nulidade de cláusulas, 212

**2 Das disposições especiais, 213**

## 2.1 Da locação residencial, 213

**Artigo 46, 213**

2.1.1 Sistemática de denúncia vazia ou imotivada, 214

2.1.2 Quando se faz necessária a notificação prévia, 216

**Artigo 47, 217**

2.1.3 Possibilidades de denúncia cheia (denúncia motivada), 219

2.1.4 Casos de desfazimento da locação do art. 9º, 221

2.1.5 Desocupação do imóvel por extinção do contrato de trabalho, 222

2.1.6 Uso próprio e uso residencial de ascendente ou descendente, 224

2.1.7 Demolição e edificação ou realização de obras aprovadas pelo Poder Público, 230



- 2.1.8 Denúncia imotivada com a vigência ininterrupta da locação por mais de cinco anos, 231
- 2.2 Da locação para temporada, 232
  - Artigo 48, 232**
  - 2.2.1 Conceito de locação para temporada, 232
    - Artigo 49, 234**
  - 2.2.2 Pagamento antecipado de aluguéis na locação por temporada, 234
    - Artigo 50, 234**
  - 2.2.3 Prorrogação da locação nessa modalidade, 235
- 2.3 Da locação não residencial, 235
  - Artigo 51, 235**
  - 2.3.1 O espírito do Decreto nº 24.150/34 continua presente, 237
  - 2.3.2 Contrato por escrito e com prazo determinado. Prazo de cinco anos, 240
  - 2.3.3 O mesmo ramo pelo prazo de três anos, 242
  - 2.3.4 O direito pode ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação. O direito do sublocatário, 243
  - 2.3.5 Contrato firmado por integrante de sociedade, 246
  - 2.3.6 Morte do sócio e direito à renovação, 246
  - 2.3.7 Renovação concedida a indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, 247
  - 2.3.8 Prazo decadencial para a propositura da ação renovatória, 248
    - Artigo 52, 249**
  - 2.3.9 Obra exigida pelo Poder Público e reforma por iniciativa do locador, 251
  - 2.3.10 Utilização do imóvel pelo próprio locador ou para transferência de fundo de comércio, 254
  - 2.3.11 Uma exceção para os *shopping centers*, 258
    - Artigo 53, 259**
  - 2.3.12 Alcance da proteção locatícia de hospitais, unidades sanitárias etc., 259
  - 2.3.13 Hipóteses em que pode ser requerido o despejo, 262
    - Artigo 54, 263**
  - 2.3.14 Os *shopping centers* na Lei do Inquilinato, 263
  - 2.3.15 Conceito de *shopping center*, sua natureza jurídica e locação, 267
    - Artigo 54-A, 271**
  - 2.3.16 O contrato de construção ajustada (*built-to-suit* ou *build to suit*), 271
    - Artigo 55, 273**
  - 2.3.17 Caso especial de locação não residencial, 274
    - Artigos 56 e 57, 275**
  - 2.3.18 Término do contrato nos demais casos de locação não residencial, 276

## Parte II – Dos Procedimentos, 279

### 3 Das disposições gerais, 281

#### **Artigo 58, 281**

- 3.1 Processos com curso nas férias forenses, 283
- 3.2 Foro competente, 284

- 3.3 Valor da causa, 285
- 3.4 Citações, intimações e notificações, 286
- 3.5 Somente efeito devolutivo nos recursos, 288
- 3.6 Audiência de conciliação, 290

#### **4 Das ações de despejo, 292**

##### **Artigo 59, 292**

- 4.1 Procedimento ordinário nas ações de despejo, 293
- 4.2 Liminar de desocupação na ação de despejo, 295
- 4.3 Caução para a desocupação liminar, 298
- 4.4 Quando pode ser deferida a desocupação liminar. Possibilidade de justificação prévia, 299
- 4.5 Hipóteses em que se permite a desocupação liminar, 300
- 4.6 Ciência aos sublocatários, 303

##### **Artigo 60, 306**

- 4.7 Prova de propriedade na ação de despejo, 306

##### **Artigo 61, 308**

- 4.8 Concordância do réu e prazo para desocupação, 308

##### **Artigo 62, 309**

- 4.9 Cumulação de pedidos de despejo e cobrança de aluguéis e acessórios, 312
- 4.10 Quem pode pagar. O que se deve pagar, 317
- 4.11 Prazo para purgação de mora, 321
- 4.12 Abuso de direito na purgação de mora, 321

##### **Artigo 63, 322**

- 4.13 Prazos de desocupação na sentença que decreta o despejo, 324
- 4.14 Valor da caução para a execução provisória do despejo, 326

##### **Artigo 64, 326**

- 4.15 Caução na execução provisória do despejo, 327
- 4.16 Caução real ou fidejussória, 328
- 4.17 Execução da caução na reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, 329

##### **Artigo 65, 330**

- 4.18 Execução do despejo. Embargos. Particularidades, 330

##### **Artigo 66, 332**

- 4.19 Abandono do imóvel e imissão na posse, 333

#### **5 Da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação, 336**

##### **Artigo 67, 336**

- 5.1 Consignação como forma especial de pagamento e extinção de obrigações, 341
- 5.2 Objeto da consignação, 342
- 5.3 Hipóteses de consignação, 343

- 5.4 Procedimento da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação, 348
  - 5.4.1 Matéria da contestação, 350
  - 5.4.2 Reconvênção na ação de consignação, 351
  - 5.4.3 Correção monetária dos depósitos, 352
  - 5.4.4 Prazo para o depósito. Sua complementação, 352
  - 5.4.5 Foro da consignação, 354
  - 5.4.6 Depósito das obrigações que se vencerem durante a tramitação, 354
  - 5.4.7 Sentença e execução, 356

## **6 Da ação revisional de aluguel, 357**

### **Artigo 68, 357**

- 6.1 Ação revisional, 360
- 6.2 Petição inicial, 361
- 6.3 Aluguel provisório, 364
- 6.4 Contestação e audiência de instrução e julgamento, 366

### **Artigo 69, 367**

- 6.5 Exigibilidade das diferenças apuradas, 367
- 6.6 Nova periodicidade de reajuste e novo indexador de reajuste dos aluguéis, 368

### **Artigo 70, 370**

- 6.7 Homologação de acordo de desocupação na ação revisional, 370

## **7 Da ação renovatória, 371**

### **Artigo 71, 371**

- 7.1 Petição inicial da ação renovatória, 373
- 7.2 Iniciativa da ação por parte do locador, 375
- 7.3 Prova do cumprimento do contrato, 377
- 7.4 Prova da quitação de impostos e taxas, 378
- 7.5 Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação, 380
- 7.6 Indicação de novo fiador e prova de aceitação da fiança. Outras garantias, 380
- 7.7 Prova de cessão ou sucessão na locação, 381
- 7.8 Ação proposta pelo sublocatário, 382

### **Artigo 72, 382**

- 7.9 Conteúdo da contestação, 384
- 7.10 Possibilidade de fixação do aluguel provisório, 386
- 7.11 A sentença pode estabelecer nova periodicidade de reajuste do aluguel e adotar outro indexador, 387

### **Artigo 73, 388**

- 7.12 Pagamento das diferenças dos aluguéis vencidos, 388

### **Artigo 74, 388**

- 7.13 Desocupação do imóvel não sendo acolhida a renovação, 389

**Artigo 75, 390**

7.14 Indenização fixada para o locatário pela não prorrogação da locação, 390

**Parte III – Das Disposições Finais e Transitórias, 391**

**8 Das disposições finais e transitórias, 393**

**Artigo 76, 393**

8.1 Processos em curso, 393

**Artigo 77, 394**

**Artigo 78, 394**

8.2 Locações celebradas anteriormente a esta Lei. Denúncia de locação, 394

8.3 Outras disposições finais, 396

**Artigo 79, 396**

**Artigo 80, 396**

**Artigo 81, 397**

**Artigo 82, 398**

**Artigo 83, 398**

**Artigo 84, 399**

**Artigo 85, 399**

8.4 Livre convenção do aluguel. Hipóteses, 399

8.5 Últimas disposições, 400

**Artigo 86, 400**

**Artigo 87, 400**

**Artigo 88, 401**

**Artigo 89, 401**

**Artigo 90, 401**

*Bibliografia, 403*

*Índice remissivo, 407*