

LEI DO INQUILINATO COMENTADA Doutrina e Prática

Lei 8.245/1991

SÍLVIO DE SALVO **VENOSA**

16^a
edição

revista,
atualizada
e ampliada



atlas

- O autor deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.
- Fechamento desta edição: 26.10.2020
- O Autor e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.
- **Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br**
- Direitos exclusivos para a língua portuguesa
Copyright © 2021 by
Editora Atlas Ltda.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Rua Conselheiro Nébias, 1.384
São Paulo – SP – 01203-904
www.grupogen.com.br
- Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Atlas Ltda.
- Capa: Danilo Oliveira
- **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.

V575L

Venosa, Sílvio de Salvo, 1945-

Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática / Sílvio de Salvo Venosa. – 16. ed. – São Paulo: Atlas, 2021.

Inclui bibliografia e índice

ISBN 978-85-97-02645-0

1. Brasil. [Lei do inquilinato (1991)]. 2. Locação de imóveis – Brasil. 3. Direito imobiliário – Brasil. I. Título.

20-67129

CDU: 347.2(81)

Camila Donis Hartmann – Bibliotecária – CRB-7/6472

SUMÁRIO

PARTE I – DA LOCAÇÃO

I	Das Disposições Gerais	3
1.1	Da locação em geral.....	3
1.1.1	Alcance da Lei.....	3
1.1.2	A locação de coisas. A locação de imóveis. Os imóveis urbanos.....	5
1.1.3	Características do contrato de locação de imóveis	8
1.1.4	Elementos do contrato de locação de imóveis	12
1.1.5	Locações que continuam reguladas pelo Código Civil e por leis especiais.....	15
1.1.6	Hospedagens de curta duração. Multipropriedade	19
1.1.7	A lei protetiva do consumidor. Um microsistema jurídico	20
1.1.7.1	A historicidade do conceito de contrato	22
1.1.7.2	O contrato dirigido ou regulamentado. O contrato de locação na lei inquilinária.....	23
1.1.7.3	Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas inquilinárias	24
1.1.7.4	A efetiva conceituação do locatário como consumidor	28
1.1.8	A solidariedade.....	31
1.1.9	Perdas e danos na solidariedade.....	34
1.1.10	Sobre a participação de todos os locatários na ação de despejo, ainda que solidários.....	34
1.1.10.1	Situação dos ocupantes de habitações coletivas	35
1.1.11	O prazo no contrato de locação e a autorização do cônjuge	37
1.1.12	Suprimento da vênia conjugal	37
1.1.13	Vênia do cônjuge do locador e do locatário	37
1.1.14	Forma da vênia conjugal	38
1.1.15	Os contratos devem ser cumpridos	39
1.1.16	Multa ou cláusula penal e o contrato de locação	40
1.1.17	A via processual. Iniciativa do locatário	42
1.1.18	A “multa” fixada pelo juiz	43

1.1.19	Multa e perdas e danos.....	45
1.1.20	Valor da multa e sua alteração.....	46
1.1.21	Hipótese em que o locatário pode ser dispensado do pagamento da multa.....	47
1.1.22	A utilização da ação de despejo.....	49
1.1.23	A exceção na ação de desapropriação.....	49
1.1.24	Extinção do contrato por parte do locatário.....	50
1.1.25	Forma do aviso prévio do locatário.....	50
1.1.26	O pagamento do aviso prévio. Ação para a cobrança.....	51
1.1.27	O usufruto e sua extinção.....	52
1.1.28	O fideicomisso e sua extinção.....	54
1.1.29	O direito de retomada do nu-proprietário e do fideicomissário.....	56
1.1.30	A denúncia com trinta dias para a desocupação.....	56
1.1.31	A concordância da manutenção da locação pelo nu-proprietário e fideicomissário.....	56
1.1.32	A cominação de multa pela não desocupação. Impossibilidade.....	57
1.1.33	A alienação do imóvel pode resilir o contrato.....	58
1.1.34	Natureza do registro imobiliário e seus efeitos.....	59
1.1.35	Quem pode denunciar a locação como novo adquirente.....	61
1.1.36	A forma da denúncia.....	61
1.1.37	Havia possibilidade de multa no projeto original.....	62
1.1.38	As hipóteses de desfazimento da relação locatícia.....	62
1.1.39	Resolução, resilição e rescisão dos contratos em geral e na locação. O distrato.....	64
1.1.40	Mútuo acordo.....	65
1.1.41	Infração legal ou contratual.....	66
1.1.42	Falta de pagamento de aluguel e encargos.....	67
1.1.43	As reparações urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público.....	67
1.1.44	Sucessão na locação na morte do locador.....	68
1.1.45	A intenção da Lei e alcance do dispositivo.....	69
1.1.46	A sub-rogação nos direitos e obrigações do locatário.....	69
1.1.47	Quem pode sub-rogar-se no contrato.....	70
1.1.48	Ocupação por estranhos após a morte do locatário.....	72
1.1.49	A sub-rogação do cônjuge ou companheiro na posição de locatário.....	73
1.1.50	A comunicação ao locador.....	74
1.1.51	Regra geral de proibição de ingresso de terceiros na relação locatícia. O consentimento do locador.....	75
1.1.52	A cessão da posição contratual do locatário.....	77
1.1.53	A sublocação. O subcontrato ou contrato derivado.....	80
1.1.54	O comodato do imóvel.....	81
1.1.55	A notificação formulada pelo locatário.....	82

1.2	Das sublocações.....	83
1.2.1	Princípios gerais das sublocações	83
1.2.2	Extinção da sublocação. O direito eventual de indenização	85
1.2.3	O prazo para desocupação por parte do sublocatário. Ciência deste na ação de despejo movida pelo locador contra o locatário.....	86
1.2.4	Resilição amigável da locação e a sublocação.....	87
1.2.5	A posição de subsidiariedade do sublocatário.....	87
1.2.6	Requisitos dessa obrigação subsidiária	88
1.3	Do aluguel.....	89
1.3.1	Valores do aluguel e política legislativa.....	89
1.3.2	Natureza da obrigação do aluguel. A correção monetária.....	91
1.3.3	A possibilidade de revisão judicial dos contratos.....	93
1.3.3.1	Fixação de novo aluguel pelas partes. Cláusulas de reajuste.....	95
1.3.4	A ação revisional de alugueres. Pressupostos. Revisão e inflação	95
1.3.5	O prazo para a ação revisional	97
1.3.6	Maior alcance na possibilidade de cobrança antecipada de aluguel	99
1.3.7	Valor do aluguel na sublocação.....	100
1.4	Dos deveres do locador e do locatário	101
1.4.1	Deveres do locador	102
1.4.2	Deveres do locatário	115
1.4.3	Depósito de aluguéis nas habitações coletivas	127
1.4.4	Pagamento pelo locatário de tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio.....	129
1.4.5	Consentimento do locatário nos reparos urgentes.....	129
1.5	Do direito de preferência	131
1.5.1	Pacto de preempção ou preferência na sua origem. Natureza e requisitos no contrato de compra e venda	131
1.5.2	Preferência do locatário.....	133
1.5.2.1	Caducidade do direito de preferência.....	135
1.5.2.2	A desistência do negócio pelo locador	136
1.5.2.3	A preferência na sublocação. Pluralidade de pretendentes.....	136
1.5.3	Não obrigatoriedade de venda ou imóvel por partes	137
1.5.4	Venda judicial, permuta e doação.....	138
1.5.5	Direito de preferência e dação em pagamento.....	138
1.5.6	Integralização do capital, cisão, fusão e incorporação	139
1.5.7	Na preferência do inquilino haverá direito com eficácia real ou direito obrigacional	140
1.5.8	Ações decorrentes da preterição da preferência.....	141
1.5.9	Direito de preferência do condômino com prioridade ao locatário nos imóveis indivisíveis	143

1.6	Das benfeitorias.....	144
1.6.1	Benfeitorias. Noção e classificação.....	145
1.6.2	Benfeitorias na locação e direito de retenção.....	146
1.7	Das garantias locatícias.....	149
1.7.1	Instrumentos de garantia locatícia. Obrigações de garantia.....	149
1.7.2	Contrato de garantia e caução. Formas de caução locatícia.....	150
1.7.3	Fiança.....	152
1.7.4	Caução de bens móveis e imóveis.....	155
1.7.5	Caução em dinheiro.....	155
1.7.6	Caução em títulos e ações.....	157
1.7.7	Persistência da garantia até devolução do imóvel.....	158
1.7.8	Substituição da garantia.....	160
1.7.9	Abrangência do seguro de fiança.....	163
1.7.10	Pagamento do aluguel quando inexistente a garantia.....	165
1.8	Das penalidades criminais e civis.....	165
1.8.1	Crimes e contravenções decorrentes do inquilinato.....	165
1.8.2	Pena de multa nessas contravenções. Execução da multa.....	166
1.8.2.1	Contravenções na locação.....	167
1.8.2.2	Crimes na locação.....	169
1.8.3	Imposição de multa. Processo.....	172
1.8.4	Multa e seu valor.....	173
1.8.5	Desvio de uso.....	174
1.9	Das nulidades.....	175
1.9.1	Nulidades nos contratos de locação.....	175
1.9.2	Ordem pública. Normas cogentes e normas dispositivas.....	176
1.9.3	Efeitos da nulidade de cláusulas.....	177
2	Das Disposições Especiais.....	179
2.1	Da locação residencial.....	179
2.1.1	Sistemática de denúncia vazia ou imotivada.....	179
2.1.2	Quando se faz necessária a notificação prévia.....	181
2.1.3	Possibilidades de denúncia cheia (denúncia motivada).....	183
2.1.4	Casos de desfazimento da locação do art. 9º.....	184
2.1.5	Desocupação do imóvel por extinção do contrato de trabalho.....	185
2.1.6	Uso próprio e uso residencial de ascendente ou descendente.....	187
2.1.7	Demolição e edificação ou realização de obras aprovadas pelo Poder Público.....	192
2.1.8	Denúncia imotivada com a vigência ininterrupta da locação por mais de cinco anos.....	192

2.2	Da locação para temporada	193
2.2.1	Conceito de locação para temporada	193
2.2.2	Pagamento antecipado de aluguéis na locação por temporada	195
2.2.3	Prorrogação da locação nessa modalidade.....	196
2.3	Da locação não residencial	196
2.3.1	O espírito do Decreto nº 24.150/34 continua presente.....	197
2.3.2	Contrato por escrito e com prazo determinado. Prazo de cinco anos....	199
2.3.3	O mesmo ramo pelo prazo de três anos.....	201
2.3.4	O direito pode ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação. O direito do sublocatário	203
2.3.5	Contrato firmado por integrante de sociedade.....	204
2.3.6	Morte do sócio e direito à renovação	204
2.3.7	Renovação concedida a indústrias e sociedades civis com fim lucrativo ...	206
2.3.8	Prazo decadencial para a propositura da ação renovatória	206
2.3.9	Obra exigida pelo Poder Público e reforma por iniciativa do locador ...	208
2.3.10	Utilização do imóvel pelo próprio locador ou para transferência de fundo de comércio	210
2.3.11	Uma exceção para os <i>shopping centers</i>	214
2.3.12	Alcance da proteção locatícia de hospitais, unidades sanitárias etc....	217
2.3.13	Hipóteses em que pode ser requerido o despejo	220
2.3.14	Os <i>shopping centers</i> na Lei do Inquilinato.....	221
2.3.15	Conceito de <i>shopping center</i> , sua natureza jurídica e locação	225
2.3.16	O contrato de construção ajustada (<i>built-to-suit</i> ou <i>build to suit</i>)	229
2.3.17	Caso especial de locação não residencial	231
2.3.18	Término do contrato nos demais casos de locação não residencial.....	232

PARTE II – DOS PROCEDIMENTOS

3	Das Disposições Gerais	237
3.1	Processos com curso nas férias forenses.....	237
3.2	Foro competente.....	238
3.3	Valor da causa.....	240
3.4	Citações, intimações e notificações	240
3.5	Somente efeito devolutivo nos recursos.....	241
3.6	Audiência de conciliação	244
4	Das Ações de Despejo	247
4.1	Procedimento ordinário nas ações de despejo.....	248
4.2	Liminar de desocupação na ação de despejo	249
4.3	Caução para a desocupação liminar.....	252

4.4	Quando pode ser deferida a desocupação liminar. Possibilidade de justificação prévia	253
4.5	Hipóteses em que se permite a desocupação liminar	253
4.6	Ciência aos sublocatários	255
4.7	Prova de propriedade na ação de despejo	258
4.8	Concordância do réu e prazo para desocupação	259
4.9	Cumulação de pedidos de despejo e cobrança de aluguéis e acessórios	261
4.10	Quem pode pagar. O que se deve pagar	265
4.11	Prazo para purgação de mora	269
4.12	Abuso de direito na purgação de mora	269
4.13	Prazos de desocupação na sentença que decreta o despejo	270
4.14	Valor da caução para a execução provisória do despejo	272
4.15	Caução na execução provisória do despejo	273
4.16	Caução real ou fidejussória	275
4.17	Execução da caução na reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo	275
4.18	Execução do despejo. Embargos. Particularidades	276
4.19	Abandono do imóvel e imissão na posse	278
5	Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação	281
5.1	Consignação como forma especial de pagamento e extinção de obrigações	282
5.2	Objeto da consignação	283
5.3	Hipóteses de consignação	283
5.4	Procedimento da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação	288
5.4.1	Matéria da contestação	290
5.4.2	Reconvenção na ação de consignação	291
5.4.3	Correção monetária dos depósitos	291
5.4.4	Prazo para o depósito. Sua complementação	291
5.4.5	Foro da consignação	293
5.4.6	Depósito das obrigações que se vencerem durante a tramitação	293
5.4.7	Sentença e execução	294
6	Da Ação Revisional de Aluguel	295
6.1	Ação revisional	296
6.2	Petição inicial	297
6.3	Aluguel provisório	299
6.4	Contestação e audiência de instrução e julgamento	301
6.5	Exigibilidade das diferenças apuradas	302
6.6	Periodicidade de reajuste e indexador de reajuste dos aluguéis	303
6.7	Homologação de acordo de desocupação na ação revisional	305

7	Da Ação Renovatória.....	307
7.1	Petição inicial da ação renovatória	307
7.2	Iniciativa da ação por parte do locador.....	310
7.3	Prova do cumprimento do contrato.....	311
7.4	Prova da quitação de impostos e taxas.....	313
7.5	Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação.....	314
7.6	Indicação de novo fiador e prova de aceitação da fiança. Outras garantias.....	314
7.7	Prova de cessão ou sucessão na locação.....	315
7.8	Ação proposta pelo sublocatário.....	315
7.9	Conteúdo da contestação.....	316
7.10	Possibilidade de fixação do aluguel provisório.....	318
7.11	A sentença pode estabelecer nova periodicidade de reajuste do aluguel e adotar outro indexador.....	319
7.12	Pagamento das diferenças dos aluguéis vencidos.....	319
7.13	Desocupação do imóvel não sendo acolhida a renovação.....	320
7.14	Indenização fixada para o locatário pela não prorrogação da locação.....	321

PARTE III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

8	Das Disposições Finais e Transitórias.....	325
8.1	Processos em curso.....	325
8.2	Locações celebradas anteriormente a esta Lei. Denúncia de locação	326
8.3	Outras disposições finais.....	327
8.4	Livre convenção do aluguel. Hipóteses	330
8.5	Últimas disposições	331
	Bibliografia.....	335
	Índice Remissivo	339
	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991	353