



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, 5

1.1.3 Características do contrato de locação de imóveis, 7

1.1.4 Elementos do contrato de locação de imóveis, 11

1.1.5 Locações que continuam reguladas pelo Código Civil e pelas leis especiais, 13

1.1.6 A lei protetiva do consumidor. Um microsistema jurídico, 18

1.1.6.1 A historicidade do conceito de contrato, 20

1.1.6.2 O contrato dirigido ou regulamentado. O contrato de locação na lei inquilinária, 21

1.1.6.3 Aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas inquilinárias, 23

1.1.6.4 A efetiva conceituação do locatário como consumidor, 26

Artigo 2º, 28

1.1.7 A solidariedade, 29

1.1.8 Perdas e danos na solidariedade, 31

1.1.9 Sobre a participação de todos os locatários na ação de despejo, ainda que solidários, 32

Artigo 2º, parágrafo único, 33

1.1.9.1 Situação dos ocupantes de habitações coletivas, 33

Artigo 3º, 35

1.1.10 O prazo no contrato de locação e a autorização do cônjuge, 35

1.1.11 Suprimento da vênua conjugal, 35

1.1.12 Vênia do cônjuge do locador e do locatário, 36

1.1.13 Forma da vênia conjugal, 37

Artigo 4º, 37

1.1.14 Os contratos devem ser cumpridos, 38

1.1.15 Multa ou cláusula penal e o contrato de locação, 40

1.1.16 A via processual. Iniciativa do locatário, 42

1.1.17 A “multa” fixada pelo juiz, 43

1.1.18 Multa e perdas e danos, 45

1.1.19 Valor da multa e sua alteração, 46

1.1.20 Hipótese em que o locatário pode ser dispensado do pagamento da multa, 49

Artigo 5º, 50

1.1.21 A utilização da ação de despejo, 50

1.1.22 A exceção na ação de desapropriação, 51

Artigo 6º, 51

1.1.23 Extinção do contrato por parte do locatário, 52

1.1.24 Forma do aviso prévio do locatário, 52

1.1.25 O pagamento do aviso prévio. Ação para a cobrança, 53

Artigo 7º, 54

1.1.26 O usufruto e sua extinção, 54

1.1.27 O fideicomisso e sua extinção, 58

1.1.28 O direito de retomada do nu-proprietário e do fideicomissário, 60

1.1.29 A denúncia com trinta dias para a desocupação, 60

1.1.30 A concordância da manutenção da locação pelo nu-proprietário e fideicomissário, 61

1.1.31 A cominação de multa pela não-desocupação. Impossibilidade, 61

Artigo 8º, 63

1.1.32 A alienação do imóvel pode resilir o contrato, 63

1.1.33 Natureza do registro imobiliário e seus efeitos, 65

1.1.34 Quem pode denunciar a locação como novo adquirente, 66

1.1.35 A forma da denúncia, 67

1.1.36 Havia possibilidade de multa no projeto original, 68

Artigo 9º, 68

1.1.37 As hipóteses de desfazimento da relação locatícia, 69

1.1.38 Resolução, rescisão e rescisão dos contratos em geral e na locação. O contrato, 70

1.1.39 Mútuo acordo, 71

1.1.40 Infração legal ou contratual, 72

1.1.41 Falta de pagamento de aluguel e encargos, 73

1.1.42 As reparações urgentes no imóvel determinadas pelo Poder Público, 74

Artigo 10, 75

1.1.43 Sucessão na locação na morte do locador, 75

Artigo 11, 76

1.1.44 A intenção da Lei e alcance do dispositivo, 76

1.1.45 A sub-rogação nos direitos e obrigações do locatário, 77

1.1.46 Quem pode sub-rogar-se no contrato, 77

1.1.47 Ocupação por estranhos após a morte do locatário, 80

Artigo 12, 80

1.1.48 A sub-rogação do cônjuge ou companheiro na posição de locatário, 80

1.1.49 A comunicação ao locador, 82

Artigo 13, 83

1.1.50 Regra geral de proibição de ingresso de terceiros na relação locatícia. O consentimento do locador, 84

1.1.51 A cessão da posição contratual do locatário, 86

1.1.52 A sublocação. O subcontrato ou contrato derivado, 88

1.1.53 O comodato do imóvel, 90

1.1.54 A notificação formulada pelo locatário, 91

1.2 Das sublocações, 92

Artigo 14, 92

1.2.1 Princípios gerais das sublocações, 92

Artigo 15, 94

1.2.2 Extinção da sublocação. O direito eventual de indenização, 94

1.2.3 O prazo para desocupação por parte do sublocatário. Ciência deste na ação de despejo movida pelo locador contra o locatário, 96

1.2.4 Resilição amigável da locação e a sublocação, 97

Artigo 16, 97

1.2.5 A posição de subsidiariedade do sublocatário, 98

1.2.6 Requisitos dessa obrigação subsidiária, 99

1.3 Do aluguel, 100

Artigo 17, 100

1.3.1 Valores do aluguel e política legislativa, 100

1.3.2 Natureza da obrigação do aluguel. A correção monetária, 102

1.3.3 A possibilidade de revisão judicial dos contratos, 104

Artigo 18, 106

1.3.3.1 Fixação de novo aluguel pelas partes. Cláusulas de reajuste, 106

Artigo 19, 106

1.3.4 A ação revisional de alugueres. Pressupostos. Revisão e inflação, 107

1.3.5 O prazo para a ação revisional, 109

Artigo 20, 110

1.3.6 Maior alcance na possibilidade de cobrança antecipada de aluguel, 111

Artigo 21, 112

1.3.7 Valor do aluguel na sublocação, 112

1.4 Dos deveres do locador e do locatário, 113

Artigo 22, 113

1.4.1 Deveres do locador, 113

Artigo 22, I, 114

Artigo 22, II, 117

Artigo 22, III, 119

Artigo 22, IV, 119

Artigo 22, V, 120

Artigo 22, VI, 121

Artigo 22, VII, 121

Artigo 22, VIII, 122

Artigo 22, IX, 123

Artigo 22, X e parágrafo único, 123

Artigo 23, 125

1.4.2 Deveres do locatário, 125

Artigo 23, I, 125

Artigo 23, II, 128

Artigo 23, III, 129

Artigo 23, IV, 131

Artigo 23, V, 132

Artigo 23, VI, 133

Artigo 23, VII, 134

Artigo 23, VIII, 134

Artigo 23, IX, 135

Artigo 23, X, 135

Artigo 23, XI, 136

Artigo 23, XII e parágrafo 1º, 137

Artigo 23, parágrafo 2º, 138

Artigo 23, parágrafo 3º, 139

Artigo 24, 140

1.4.3 Depósito de aluguéis nas habitações coletivas, 140

Artigo 25, 141

1.4.4 Pagamento pelo locatário de tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, 142

Artigo 26, 142

1.4.5 Consentimento do locatário nos reparos urgentes, 143

1.5 Do direito de preferência, 145

Artigo 27, 145

1.5.1 Pacto de preempção ou preferência na sua origem. Natureza e requisitos no contrato de compra e venda, 145

1.5.2 Preferência do locatário, 148

Artigo 28, 150

1.5.2.1 Caducidade do direito de preferência, 150

Artigo 29, 151

1.5.2.2 A desistência do negócio pelo locador, 151

Artigo 30, 151

1.5.2.3 A preferência na sublocação. Pluralidade de pretendentes, 152

Artigo 31, 152

1.5.3 Não-obrigatoriedade de venda ou imóvel por partes, 152

Artigo 32, 153

1.5.4 Venda judicial, permuta e doação, 153

1.5.5 Direito de preferência e dação em pagamento, 154

1.5.6 Integralização do capital, cisão, fusão e incorporação, 155

Artigo 33, 156

1.5.7 Na preferência do inquilino haverá direito com eficácia real ou direito obrigacional, 156

1.5.8 Ações decorrentes da preterição da preferência, 157

Artigo 34, 159

1.5.9 Direito de preferência do condômino com prioridade ao locatário nos imóveis indivisíveis, 159

1.6 Das benfeitorias, 160

Artigos 35 e 36, 160

1.6.1 Benfeitorias. Noção e classificação, 161

1.6.2 Benfeitorias na locação e direito de retenção, 162

1.7 Das garantias locatícias, 165

Artigo 37, 165

1.7.1 Instrumentos de garantia locatícia. Obrigações de garantia, 166

1.7.2 Contrato de garantia e caução. Formas de caução locatícia, 167

1.7.3 Fiança, 170

Artigo 38, 171

1.7.4 Caução de bens móveis e imóveis, 172

1.7.5 Caução em dinheiro, 173

1.7.6 Caução em títulos e ações, 174

Artigo 39, 175

1.7.7 Persistência da garantia até devolução do imóvel, 175

Artigo 40, 176

1.7.8 Substituição da garantia, 177

Artigo 41, 184

1.7.9 Abrangência do seguro de fiança, 184

Artigo 42, 184

1.7.10 Pagamento do aluguel quando inexistente a garantia, 185

1.8 Das penalidades criminais e civis, 185

Artigo 43, 185

1.8.1 Crimes e contravenções decorrentes do inquilinato, 185

1.8.2 Pena de multa nessas contravenções. Execução da multa, 186

1.8.2.1 Contravenções na locação, 188

Artigo 43, I, 188

Artigo 43, II, 189

Artigo 43, III, 190

Artigo 44, 190

1.8.2.2 Crimes na locação, 190

Artigo 44, I, 191

Artigo 44, II, 192

Artigo 44, III, 193

Artigo 44, IV, 194

Artigo 44, parágrafo único, 195

1.8.3 Imposição de multa. Processo, 195

1.8.4 Multa e seu valor, 196

1.8.5 Desvio de uso, 197

1.9 Das nulidades, 199

Artigo 45, 199

1.9.1 Nulidades nos contratos de locação, 199

1.9.2 Ordem pública. Normas cogentes e normas dispositivas, 200

1.9.3 Efeitos da nulidade de cláusulas, 203

2 Das disposições especiais, 204

2.1 Da locação residencial, 204

Artigo 46, 204

2.1.1 Nova sistemática de denúncia vazia ou imotivada, 205

2.1.2 Quando se faz necessária a notificação prévia, 207

Artigo 47, 210

2.1.3 Possibilidades de denúncia cheia (denúncia motivada), 212

2.1.4 Casos de desfazimento da locação do art. 9º, 213

2.1.5 Desocupação do imóvel por extinção do contrato de trabalho, 214

2.1.6 Uso próprio e uso residencial de ascendente ou descendente, 216

2.1.7 Demolição e edificação ou realização de obras aprovadas pelo Poder Público, 221

- 2.1.8 Denúncia imotivada com a vigência ininterrupta da locação por mais de cinco anos, 222
- 2.2 Da locação para temporada, 223
 - Artigo 48, 223**
 - 2.2.1 Conceito de locação para temporada, 223
 - Artigo 49, 225**
 - 2.2.2 Pagamento antecipado de aluguéis na locação por temporada, 225
 - Artigo 50, 226**
 - 2.2.3 Prorrogação da locação nessa modalidade, 226
- 2.3 Da locação não residencial, 227
 - Artigo 51, 227**
 - 2.3.1 O espírito do Decreto nº 24.150/34 continua presente, 229
 - 2.3.2 Contrato por escrito e com prazo determinado. Prazo de cinco anos, 231
 - 2.3.3 O mesmo ramo pelo prazo de três anos, 234
 - 2.3.4 O direito pode ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação. O direito do sublocatário, 235
 - 2.3.5 Contrato firmado por integrante de sociedade, 238
 - 2.3.6 Morte do sócio e direito à renovação, 238
 - 2.3.7 Renovação concedida a indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, 238
 - 2.3.8 Prazo decadencial para a propositura da ação renovatória, 239
 - Artigo 52, 240**
 - 2.3.9 Obra exigida pelo Poder Público e reforma por iniciativa do locador, 242
 - 2.3.10 Utilização do imóvel pelo próprio locador ou para transferência de fundo de comércio, 244
 - 2.3.11 Uma exceção para os *shopping centers*, 247
 - Artigo 53, 247**
 - 2.3.12 Alcance da proteção locatícia de hospitais, unidades sanitárias etc., 248
 - 2.3.13 Hipóteses em que pode ser requerido o despejo, 251
 - Artigo 54, 252**
 - 2.3.14 Os *shopping centers* na Lei do Inquilinato, 252
 - 2.3.15 Conceito de *shopping center*, sua natureza jurídica e locação, 255
 - Artigo 55, 258**
 - 2.3.16 Caso especial de locação não residencial, 258
 - Artigos 56 e 57, 259**
 - 2.3.17 Término do contrato nos demais casos de locação não residencial, 259

Parte II – Dos Procedimentos, 263

3 Das disposições gerais, 265

Artigo 58, 265

- 3.1 Processos com curso nas férias forenses, 267
- 3.2 Foro competente, 267

- 3.3 Valor da causa, 269
- 3.4 Citações, intimações e notificações, 270
- 3.5 Somente efeito devolutivo nos recursos, 271
- 3.6 Audiência de conciliação, 273

4 Das ações de despejo, 275

Artigo 59, 275

- 4.1 Procedimento ordinário nas ações de despejo, 276
- 4.2 Liminar de desocupação na ação de despejo, 278
- 4.3 Caução para a desocupação liminar, 281
- 4.4 Quando pode ser deferida a desocupação liminar. Possibilidade de justificação prévia, 282
- 4.5 Hipóteses em que se permite a desocupação liminar, 283
- 4.6 Ciência aos sublocatários, 285

Artigo 60, 287

- 4.7 Prova de propriedade na ação de despejo, 288

Artigo 61, 289

- 4.8 Concordância do réu e prazo para desocupação, 289

Artigo 62, 290

- 4.9 Cumulação de pedidos de despejo e cobrança de aluguéis e acessórios, 292
- 4.10 Quem pode pagar. O que se deve pagar, 296
- 4.11 Prazo para purgação de mora, 299
- 4.12 Abuso de direito na purgação de mora, 300

Artigo 63, 301

- 4.13 Prazos de desocupação na sentença que decreta o despejo, 302
- 4.14 Valor da caução para a execução provisória do despejo, 304

Artigo 64, 304

- 4.15 Caução na execução provisória do despejo, 304
- 4.16 Caução real ou fidejussória, 306
- 4.17 Execução da caução na reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, 306

Artigo 65, 307

- 4.18 Execução do despejo. Embargos. Particularidades, 308

Artigo 66, 309

- 4.19 Abandono do imóvel e imissão na posse, 310

5 Da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação, 312

Artigo 67, 312

- 5.1 Consignação como forma especial de pagamento e extinção de obrigações, 317
- 5.2 Objeto da consignação, 318
- 5.3 Hipóteses de consignação, 320

- 5.4 Procedimento da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação, 324
 - 5.4.1 Matéria da contestação, 325
 - 5.4.2 Reconvenção na ação de consignação, 326
 - 5.4.3 Correção monetária dos depósitos, 327
 - 5.4.4 Prazo para o depósito. Sua complementação, 328
 - 5.4.5 Foro da consignação, 329
 - 5.4.6 Depósito das obrigações que se vencerem durante a tramitação, 330
 - 5.4.7 Sentença e execução, 331

6 Da ação revisional de aluguel, 332

Artigo 68, 332

- 6.1 Ação revisional, 334
- 6.2 Petição inicial, 337
- 6.3 Aluguel provisório, 339
- 6.4 Contestação e audiência de instrução e julgamento, 340

Artigo 69, 341

- 6.5 Exigibilidade das diferenças apuradas, 341
- 6.6 Nova periodicidade de reajuste e novo indexador de reajuste dos aluguéis, 342

Artigo 70, 344

- 6.7 Homologação de acordo de desocupação na ação revisional, 344

7 Da ação renovatória, 345

Artigo 71, 345

- 7.1 Petição inicial da ação renovatória, 346
- 7.2 Iniciativa da ação por parte do locador, 348
- 7.3 Prova do cumprimento do contrato, 350
- 7.4 Prova da quitação de impostos e taxas, 351
- 7.5 Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação, 353
- 7.6 Indicação de novo fiador e prova de aceitação da fiança. Outras garantias, 354
- 7.7 Prova de cessão ou sucessão na locação, 354
- 7.8 Ação proposta pelo sublocatário, 355

Artigo 72, 356

- 7.9 Conteúdo da contestação, 357
- 7.10 Possibilidade de fixação do aluguel provisório, 359
- 7.11 A sentença pode estabelecer nova periodicidade de reajuste do aluguel e adotar outro indexador, 361

Artigo 73, 361

- 7.12 Pagamento das diferenças dos aluguéis vencidos, 361

Artigo 74, 361

- 7.13 Desocupação do imóvel não sendo acolhida a renovação, 362

Artigo 75, 362

7.14 Indenização fixada para o locatário pela não-prorrogação da locação, 363

Parte III – Das Disposições Finais e Transitórias, 365

8 Das disposições finais e transitórias, 367

Artigo 76, 367

8.1 Processos em curso, 367

Artigos 77 e 78, 368

8.2 Locações celebradas anteriormente a esta Lei. Denúncia de locação, 368

8.3 Outras disposições finais, 370

Artigo 79, 370

Artigo 80, 370

Artigo 81, 371

Artigo 82, 372

Artigo 83, 372

Artigo 84, 373

Artigo 85, 373

8.4 Livre convenção do aluguel. Hipóteses, 373

8.5 Últimas disposições, 374

Artigo 86, 374

Artigo 87, 374

Artigo 88, 375

Artigo 89, 375

Artigo 90, 375

Bibliografia, 377

Índice remissivo, 381