

FÁBIO HANADA  
ANDRÉA RANIERI HANADA

# **AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL DE IMÓVEL URBANO**

**Colaboradores:**

LUIZ ROBERTO DE AZEVEDO SOARES CURY  
ALEXANDRE DA SILVA RODRIGUES



São Paulo – SP  
2019

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**

H541a Hanada, Fábio

1.ed. Ação revisional de aluguel de imóvel urbano / Fábio Hanada, Andréa Ranieri Hanada; [Colab.] Luiz Roberto de Azevedo Soares Cury, Alexandre da Silva Rodrigues. – 1.ed. – São Paulo: Editora Leud, 2019.

192 p.; 14 x 21 cm.

ISBN: 978-85-7456-367-1

1. Locação de imóvel. 2. Lei do inquilinário. 3. Imóvel rural e urbano. I. Hanada, Andréa Ranieri. Cury, Luiz Roberto de Azevedo Soares. II. Rodrigues, Alexandre da Silva. III. Título. CDD 346.04

**Índice para catálogo sistemático:**

1. Locação de imóvel: lei do inquilinário
2. Imóvel rural e urbano

**Bibliotecária responsável:** Aline Grazielle Benitez CRB-1/3129

ISBN: 978-85-7456-367-1



# SUMÁRIO

---

<b>PREFÁCIO.....</b>	<b>13</b>
<b>CONTRATO DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>17</b>
. Conceito.	
. Locador. Disponibilidade do bem.	
. Elementos do contrato de locação	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 1º .....</b>	<b>18</b>
. Âmbito de aplicação da lei inquilinária.	
. Imóvel. Conceito.	
. Imóvel urbano e imóvel rural. Distinção.	
. Imóvel urbano. Utilização. Predominância.	
. Imóvel urbano. Locação mista. Destinação principal.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 2º .....</b>	<b>21</b>
. Solidariedade. Definição.	
. Solidariedade ativa.	
. Solidariedade passiva.	
. Solidariedade mista.	
. Solidariedade não se presume.	
. Solidariedade e litisconsórcio.	
. Litisconsórcio ativo, passivo e misto.	
. Litisconsórcio facultativo e necessário.	
. Vários locadores ou co-locadores. Litisconsórcio ativo? Litisconsórcio passivo?	
. Vários locatários ou co-locatários. Litisconsórcio ativo? Litisconsórcio passivo?	
. Cláusula contratual em que os co-locatários nomeiam-se procuradores uns dos outros.	
. Litisconsortes com procuradores diferentes. Prazo para manifestação no processo.	
. Desistência da ação com relação a um corréu. Prazo para contestar.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – Artigo 19 .....</b>	<b>32</b>
. Princípio pacta sunt servanda.	
. Qualquer tipo de locação.	

. Revisional. Prazo. 3 anos de vigência ou do acordo.	
. Qualquer acordo interrompe o prazo para a ação revisional?	
. Locatário que paga antecipadamente os aluguéis de todo o período.	
. Quem pode requerer a ação revisional?	
. Pode o fiador propor ação revisional?	
. Cláusula de renúncia à ação revisional?	
. Cláusula contratual que diminui o prazo para ação revisional. Nulidade.	
. Novo proprietário. Denúncia da locação. Ação revisional de Aluguel.	
. Revogação da cláusula contratual que prevê o “prêmio pontualidade”.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – Artigo 54-A .....</b>	<b>45</b>
. Locação built-to-suit.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO I .....</b>	<b>47</b>
. Férias forenses. Suspensão dos prazos processuais.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO II.....</b>	<b>48</b>
. Foro competente. Situação do imóvel.	
. Foro de eleição.	
. Exceção de incompetência.	
. Foro e Juízo. Distinção.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO III .....</b>	<b>55</b>
. Valor causa.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO IV .....</b>	<b>58</b>
. Citação. Intimação. Notificação.	
. Contrato de locação. Cláusula mandato.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO V.....</b>	<b>66</b>
. Recurso. Efeito devolutivo.	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68.....</b>	<b>67</b>
. Rito sumário ou ordinário?	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO I .....</b>	<b>69</b>
. Locador e locatário casados.	
. Administradora de imóveis. Legitimidade.	
. Sublocação. Locador. Parte ilegítima.	
. Locação. Prefeitura. Estado. Litisconsórcio necessário.	
. Petição inicial. Indicação do valor do aluguel pretendido. Limite da lide?	
. Contrato de locação deve instruir petição inicial?	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO II.....</b>	<b>77</b>
. Aluguel provisório. Arbitramento.	
. Elementos necessários para a sua fixação.	
. Aluguel provisório. Fixação. Locador.	
. Aluguel provisório. Fixação. Locatário.	
. Aluguel provisório devido desde a citação.	
. Aluguel provisório. Vários locatários.	
. Aluguel provisório. Ação de execução.	
. Aluguel provisório. Ação de despejo por falta de pagamento.	

<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO III .....</b>	<b>93</b>
. <i>Revisão do aluguel provisório. Requerimento. Prazo.</i>	
. <i>Recurso.</i>	
. <i>Ação consignatória.</i>	
. <i>Interrupção do prazo para interposição de recurso.</i>	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO IV .....</b>	<b>96</b>
. <i>Contestação. Prazo.</i>	
. <i>Contestação. Contraproposta.</i>	
. <i>Discordância das partes quanto ao valor do aluguel. Perícia.</i>	
. <i>Salário do expert judicial.</i>	
. <i>Assistentes técnicos. Habilitação legal.</i>	
. <i>Método comparativo e método da renda.</i>	
. <i>Benfeitorias/acessões devem ser consideradas na aferição do locativo?</i>	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, INCISO V .....</b>	<b>108</b>
. <i>Pedido de revisão do aluguel provisório interrompe prazo para interposição de recurso.</i>	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, § 1º .....</b>	<b>109</b>
. <i>Durante o prazo de desocupação do imóvel, judicial ou amigável, não caberá ação revisional.</i>	
. <i>Hipóteses.</i>	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 68, § 2º .....</b>	<b>113</b>
. <i>Aluguel provisório. Reajuste.</i>	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 69 .....</b>	<b>116</b>
. <i>Aluguel fixado na sentença retroage à data da citação válida.</i>	
. <i>Incidência de juros moratórios.</i>	
. <i>Diferenças de aluguel. Exigíveis integralmente do trânsito em julgado da sentença.</i>	
. <i>Diferença paga a mais. Devolução nos mesmos autos.</i>	
. <i>Aluguel. Execução provisória.</i>	
. <i>Locador vencedor em 1ª instância e perdedor em 2ª instância. Devolução do aluguel.</i>	
. <i>Custas e honorários advocatícios comportam execução provisória?</i>	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 69, § 1º .....</b>	<b>124</b>
. <i>Revisional. Índice de reajuste e periodicidade. Legitimidade ativa.</i>	
. <i>Revisional. Índice de reajuste e periodicidade. Petição inicial. Liminar.</i>	
<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 69, § 2º .....</b>	<b>127</b>
. <i>Execução das diferenças nos próprios autos da ação revisional.</i>	
. <i>Execução das diferenças nos próprios autos da ação revisional. Pedido expresso na inicial.</i>	
. <i>Ação de despejo por falta de pagamento.</i>	
. <i>Crédito de autor locatário. Ação própria.</i>	

<b>LEI Nº 8.245/91 – ARTIGO 70.....</b>	<b>129</b>
. Acordo para desocupação do imóvel.	
. Descumprimento do acordo.	
. Revisional de aluguel. Lei nº 6.239/75.	
<b>AÇÃO RENOVATÓRIA .....</b>	<b>131</b>
. Litispendência. Inexistência	
<b>CUMULAÇÃO COM AÇÃO DE DESPEJO .....</b>	<b>132</b>
. Cumulação. Possibilidade.	
<b>DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>133</b>
. Entrega das chaves. Reconhecimento do pedido.	
<b>FIADOR.....</b>	<b>134</b>
. Deve ser <b>citado</b> para a ação revisional?	
. Locatário e fiador. Procuração recíproca.	
. Deve ser <b>intimado</b> da ação revisional?	
<b>RECONVENÇÃO .....</b>	<b>140</b>
. Admissibilidade.	
<b>SHOPPING CENTER.....</b>	<b>141</b>
. Na locação de espaço em shopping center é válida a cláusula contratual limitadora do valor da revisão judicial do aluguel mensal mínimo?	
. Ação revisional proposta pelo locatário de imóvel em shopping center. Aluguel provisório “não poderá incidir sobre despesas diversas daquela relativa ao aluguel do espaço.	
. Aluguel percentual. Revisional.	
. Aluguel mínimo ou aluguel fixo.	
<b>SUCUMBÊNCIA .....</b>	<b>147</b>
. Honorários advocatícios. Fixação. Base.	
. Sucumbência recíproca. Sucumbência integral.	
<b>LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1.991.....</b>	<b>151</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>191</b>