

INSTITUTO NÊMESIS
DE ESTUDOS AVANÇADOS EM DIREITO

Comentários
à Lei do Inquilinato

Obra coletiva em homenagem aos Professores
Sylvio Capanema de Souza e Geraldo Beire Simões

organizadores

Werson Rêgo

Fábio de Oliveira Azevedo



Rio de Janeiro
2023

1ª edição – 2023

1ª edição – 2ª tiragem - 2023

© *Copyright*: Werson Rêgo / Fábio de Oliveira AzevedoPresidente do Conselho Editorial: *Nelson Nery Costa*

Conselho Editorial: *Álvaro Mayrink • André Brandão Nery Costa • Araken de Assis • Arnaldo Rizzardo • Arruda Alvim (in memoriam) • Cláudio Brandão • Florisbal de Souza Del' Olmo • Geraldo Magela Alves • Mathias Coltro • Nelson Nery Costa • Sylvio Capanema de Souza (in memoriam) • Tânia da Silva Pereira*

Diagramação: *Olga Martins*

CIP – Brasil. Catalogação-na-fonte.

Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

C725

Comentários à lei do inquilinato: obra coletiva em homenagem aos Professores Sylvio Capanema de Souza e Geraldo Beire Simões / coordenação Werson Rêgo, Fábio de Oliveira Azevedo. - 1. ed. - Rio de Janeiro: GZ, 2022.

426 p.; 24 cm.

Inclui índice

ISBN 978655813049-9.

1. Brasil. [Lei do inquilinato (1991)]. 2. Locação de imóveis - Brasil.. I. Rêgo, Werson. II. Azevedo, Fábio de Oliveira. III. Instituto Nêmesis.

22-78198

CDU: 347.453(81)(094.5)

Gabriela Faray Ferreira Lopes - Bibliotecária - CRB-7/6643

O titular cuja obra seja fraudulenta e reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei nº 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei nº 9.610/98).

As reclamações devem ser feitas até noventa dias a partir da compra e venda com nota fiscal (interpretação do art. 26 da Lei nº 8.078, de 11.09.1990).

Reservados os direitos de propriedade desta edição pela
GZ EDITORA

contato@editoragz.com.br

www.editoragz.com.br

Estrada do Capuava, nº 1325 - Box Q - CEP 06715-410

Bairro Barro Branco - Município de Cotia - SP

Tels.: (0XX21) 99585-0737 / 99755-0737

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

SUMÁRIO

<i>APRESENTAÇÃO – Werson Rêgo e Fábio de Oliveira Azevedo</i>	V
<i>PREFÁCIO – Sérgio Herrera Simões</i>	VII
<i>TRIBUTO A SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA – Werson Rêgo e Fábio de Oliveira Azevedo</i>	IX
<i>HOMENAGEM AOS MESTRES –</i>	XI
I. LOCAÇÃO EM GERAL	
Art. 1º – Fábio de Oliveira Azevedo.....	1
Art. 2º – Fábio de Oliveira Azevedo	12
Art. 3º – Melhim Chalhub	14
Art. 4º – Flavio Tartuce.....	16
Art. 5º – Carlos Santos de Oliveira.....	27
Art. 6º – Carlos Santos de Oliveira.....	27
Art. 7º – Carlos Santos de Oliveira.....	30
Art. 8º – Carlos Santos de Oliveira	35
Art. 9º – Carlos Santos de Oliveira.....	40
Art. 10 – Carlos Santos de Oliveira	45
Art. 11 – Guilherme Calmon	47
Art. 12 – Guilherme Calmon	47
Art. 13 – Guilherme Calmon	47
II. SUBLOCAÇÕES	
Art. 14 – José Carlos Maldonado de Carvalho.....	75
Art. 15 – José Carlos Maldonado de Carvalho.....	77
Art. 16 – José Carlos Maldonado de Carvalho.....	80
III. ALUGUEL	
Art. 17 – Jaques Bushatsky	85
Art. 18 – Jaques Bushatsky	90
Art. 19 – Jaques Bushatsky	92
Art. 20 – Ieres Pimentel.....	101
Art. 21 – Ieres Pimentel.....	104

IV. DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

Art. 22 – Werson Rêgo	105
Art. 23 – Werson Rêgo	106
Art. 24 – Fábio de Oliveira Azevedo	127
Art. 25 – Felipe Deiab	128
Art. 26 – Felipe Deiab	130

V. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 27 – Rosângela Gomes	132
Art. 28 – Rosângela Gomes	136
Art. 29 – Rosângela Gomes	137
Art. 30 – Fátima Santoro	139
Art. 31 – Fátima Santoro	142
Art. 32 – Fátima Santoro	144
Art. 33 – Marco Aurélio Bezerra de Mello	148
Art. 34 – Marco Aurélio Bezerra de Mello	153

VI. BENFEITORIAS

Art. 35 – Marcos Alcino de Azevedo Torres	153
Art. 36 – Marcos Alcino de Azevedo Torres	172

VII. GARANTIAS LOCATÍCIAS

Art. 37 – André Roberto de Souza Machado	176
Art. 38 – André Roberto de Souza Machado	179
Art. 39 – André Roberto de Souza Machado	187
Art. 40 – Antônio Ricardo Corrêa	188
Art. 41 – Antônio Ricardo Corrêa	199
Art. 42 – Antônio Ricardo Corrêa	200

VIII. DAS PENALIDADES CRIMINAIS E CIVIS

Art. 43 – Diogo Tebet e Victor Vieites	203
Art. 44 – Diogo Tebet e Victor Vieites	203

IX. NULIDADES

Art. 45 – Ieres Pimentel	212
--------------------------------	-----

X. LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Art. 46 – André Abelha	222
Art. 47 – André Abelha	226

XI. LOCAÇÃO PARA TEMPORADA

Art. 48 – Patricia Ribeiro Serra Vieira.....	231
Art. 49 – Patricia Ribeiro Serra Vieira.....	231
Art. 50 – Patricia Ribeiro Serra Vieira.....	231

XII. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Art. 51 – Thiago Ferreira Cardoso Neves.....	243
Art. 52 – Felipe Deiab.....	280
Art. 53– Min. João Otavio Noronha.....	291
Art. 54 – Min. João Otavio Noronha.....	295
Art. 54-A – Min. João Otavio Noronha.....	302
Art. 55 – Werson Rêgo.....	310
Art. 56 – Marco Aurélio Bezerra de Mello.....	312
Art. 57 – Fábio de Oliveira Azevedo.....	314

XIII. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE PROCEDIMENTOS

Art. 58 – Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho.....	315
---	-----

XIV. DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59 – Haroldo Lourenço.....	327
Art. 60 – Alexandre Flexa.....	336
Art. 61 – Jose Roberto Mello Porto.....	338
Art. 62 – Alexandre Flexa.....	341
Art. 63 – José Roberto Melo Porto.....	345
Art. 64 – Daniela Muniz.....	352
Art. 65 – Daniela Muniz.....	358
Art. 66 – Haroldo Lourenço.....	361

XV. DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67 – Luciano Rinaldi.....	362
--------------------------------	-----

XVI. DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68 – Rodrigo Fux.....	367
Art. 69 – Rodrigo Fux.....	368
Art. 70 – Rodrigo Fux.....	368

XVII. DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71 – Alúcio Gonçalves de Castro Mendes.....	389
Art. 72 – Haroldo Lourenço.....	394
Art. 73 – Alúcio Gonçalves de Castro Mendes.....	395

Art. 74 – Haroldo Lourenço	398
Art. 75 – Aluísio Gonçalves de Castro Mendes	400

XVIII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76 – Fábio de Oliveira Azevedo	402
Art. 77 – Fábio de Oliveira Azevedo	404
Art. 78 – Fábio de Oliveira Azevedo	404
Art. 79 – Fábio de Oliveira Azevedo	405
Art. 80 – Fábio de Oliveira Azevedo	406
Art. 81 – Fábio de Oliveira Azevedo	407
Art. 82 – Fábio de Oliveira Azevedo	407
Art. 83 – Fábio de Oliveira Azevedo	408
Art. 84 – Fábio de Oliveira Azevedo	408
Art. 85 – Fábio de Oliveira Azevedo	409
Art. 86 – Fábio de Oliveira Azevedo	409
Art. 87 – Fábio de Oliveira Azevedo	410
Art. 88 – Fábio de Oliveira Azevedo	410
Art. 89 – Fábio de Oliveira Azevedo	410
Art. 90 – Fábio de Oliveira Azevedo	410